

Benoît Guérin
 Avocat
 450-431-5061



Renouvellement de bail et augmentation de loyer

La saison des Fêtes est revenue et avec elle les joyeuses retrouvailles et réjouissances. Cette période nous ramène aussi la saison de renouvellement des baux et d'augmentation des loyers tel que l'a prévu le législateur.

En effet, entre 6 et 3 mois de la fin du bail, le propriétaire d'un logement qui veut modifier le bail ou augmenter le loyer doit transmettre à son locataire un avis d'augmentation ou de modification par écrit. Comme un grand nombre de baux se terminent le 30 juin, le délai pour transmettre l'avis débute le 1^{er} janvier et se termine le 31 mars.

À compter de la date de réception de l'avis, le locataire a un mois pour faire connaître son choix au propriétaire : (1) il quitte le logement à la fin du bail, ou (2) il refuse l'augmentation ou les modifications proposées, ou (3) s'il ne répond pas, il est présumé avoir accepté les modifications proposées.

Il est important pour le locataire d'aviser le propriétaire de son intention de quitter les lieux à la fin du bail pour éviter que celui-ci ne se renouvelle automatiquement.

À compter de la réception de la réponse du locataire, le propriétaire a lui aussi un mois pour saisir la Régie du logement d'une demande de fixation de loyer ou des modifications proposées au futur bail. Si cette demande de fixation n'est pas effectuée, le bail sera renouvelé aux conditions actuelles sans les modifications proposées.

Soit dit en passant, tant pour le propriétaire que pour le locataire, il est important de donner les avis par écrit et de se ménager une preuve de réception tel l'envoi par courrier recommandé. On s'évite bien des problèmes par la suite.

Si le propriétaire dans le délai prescrit ne transmet pas d'avis au locataire, le bail est réputé se renouveler automatiquement aux mêmes conditions qu'actuellement, sauf si bien sûr le locataire avise le propriétaire de son départ.

Joyeuses fêtes à tous nos lecteurs

Ce texte ne remplace aucunement les textes de loi en vigueur et ne peut être reproduit sans autorisation.



Expression libre

Mercredi soir, le 12 décembre dernier, certains citoyens, informés par la Ville de Prévost et habitant dans l'environnement limitrophe affecté par les travaux reliés au développement du projet domiciliaire au Clos-Petit-Mont, étaient invités à participer à une réunion d'information où des représentants de la Ville de Prévost, du promoteur, de la firme d'ingénierie Laurence et du constructeur ont présenté le projet de développement.

Cette réunion faisait suite au déclenchement des travaux et au constat par de nombreux citoyens du défigurement et du saccage environnemental, créé par une coupe à blanc, et un remodelage considérable de la géographie du paysage par le biais d'une excavation majeure pour niveler la topographie afin de permettre l'implantation d'un développement domiciliaire de maisons jumelées dans ce secteur.

Il est à noter que le plan directeur de développement prévoyait originalement la construction de maisons unifamiliales dans ce secteur, avant la modification de l'affectation de zonage par l'adoption d'un règlement de zonage en juillet dernier.

Clos-Petit-Mont: des torts irréparables

Visiblement bien préparés, les divers intervenants du côté de la Ville (ingénierie, urbanisme, promoteur, développeur) ont tour à tour fait état du projet en justifiant les actions entreprises à coup de raisonnements juridiques, techniques et économiques. Les différents acteurs, parlant avec leur tête, ont martelé les objectifs et l'adhérence à leur plan de développement et sont demeurés généralement sourds aux demandes et commentaires des citoyens. Tout au plus, du bout des lèvres, a-t-on admis le constat d'un saccage environnemental...

De l'autre côté, dans la salle, les citoyens présents étaient surtout médusés et préoccupés par :

- les modalités entourant la publication et l'adoption d'un règlement de changement de zonage permettant la construction d'unités jumelées, en pleine période des vacances d'été; (notons qu'en date du 14 décembre 2012, l'avis de modification du règlement de zonage n'apparaît pas sur le site internet de la Ville de Prévost sous l'onglet « Avis public »;
- la destruction de l'environnement immédiat par une justification favorisant des critères économiques. Il est en effet plus facile pour le constructeur de construire



Une vue du projet domiciliaire Clos-Petit-Mont où les travaux de déboisement et de nivelage du terrain interpellent les citoyens.

- dans un environnement aplani et dénué de tout obstacle [...];
- un discours de la ville faisant la promotion d'un slogan de développement champêtre dans un cadre « naturel » [...] On semble préférer l'implantation d'un projet domiciliaire sur un terrain dénudé, bordé par une lisière d'arbres en marge arrière et pimenté de deux arbres en façade [...];
- la perception de s'être fait flouer par les prétentions originales du développeur en regard du schéma de développement [...];
- le constat de devoir assister impuissant à la destruction d'un environnement ayant motivé le désir de la majorité des nouveaux arrivants de quitter un milieu urbain aseptisé pour s'établir dans un cadre de nature [...].

Je questionne même la qualité et la pertinence de l'information transmise par les services techniques de la Ville aux membres du Conseil pour la prise de décision donnant l'aval à un tel projet en opposition avec les principes mêmes de la promotion d'une politique de développement environnemental durable...

Nulle part dans la démonstration du projet n'ai-je constaté un arrimage avec des concepts de développement durable en regard et au respect de l'environnement, de mobilité, de transport collectif, de corridor favorisant l'accès au territoire, et de transmission d'un héritage de qualité aux générations futures.

La Ville aurait, quant à moi, dû faire amende honorable, acquiescer et reconnaître le fait que des dommages irréparables ont été causés à l'environnement, [...] Le développement de la ville est aussi un sujet de préoccupation et devrait faire l'objet d'une consultation ouverte pour tous ses citoyens et tous les acteurs impliqués, et, non pas seulement la recommandation de certains comités ou intervenants locaux, [...]. En allant à l'encontre de la politique énoncée en matière de développement harmonieux avec la nature et le constat de destruction de l'environnement lié au projet de développement du Clos-Petit-Mont, le lien de confiance qui existait entre les citoyens de Prévost et le maire Richer a-t-il été rompu ?

Sylvie Sénéchal, Clos Prévostois

MANON CHALIFOUX – SOMMELIÈRE ET CONSEILLÈRE EN VINS, SAQ SÉLECTION SAINTE-ADÈLE



Le temps qui passe si vite et qui quelquefois prend tout son temps pour passer. Le temps est le parfait exemple de la relativité : il vous reste deux minutes pour finir un dossier urgent et en un claquement de doigts ce deux minutes s'est évaporé, mais s'il vous reste deux minutes avant le week-end, le temps semble suspendu et on a l'impression que les secondes sont des minutes.

Hier encore, je planifiais les vacances d'été et aujourd'hui, il ne me reste plus que quelques jours pour faire les achats de Noël et préparer les menus pour les réceptions du 24 et 25 décembre. Heureusement, pour trouver du bon vin il ne me faut que quelques secondes ou quelques minutes...

En blanc, un vin de la très belle région de la Loire sous l'appellation Menetou-Salon. Élaboré uniquement avec du sauvignon blanc, ce Menetou-Salon est d'une jolie couleur jaune pâle avec des reflets dorés, le vin est limpide et brillant ce qui laisse présager une belle acidité. Les arômes floraux et d'agrumes sont tout en douceur et annonce la finesse et l'élégance. En bouche, le vin répond à nos attentes avec une acidité craquante, mais pas cassante, une très belle persistance qui nous ramène les arômes fruités et qui offre une finale tout en rondeur. Le vin parfait pour accompagner les volailles grillées, les poissons à chair blanche et bien sûr les coquillages. **Cuvée le Charnay 2010, Menetou-Salon de Jean-Max Roger à 21,10 \$ (10690519)**

En rouge, je vous amène en Nouvelle-Zélande pour découvrir un magnifique Pinot noir du domaine

Spy Valley, en provenance de Malborough qui est situé au nord de l'île du Sud. Les vendanges sont manuelles, la fermentation a lieu dans des cuves ouvertes avec les levures naturelles et le vin est ensuite élevé pour une période de huit mois en barriques de chêne. Le résultat est magnifique : une robe rubis franc, limpide et brillante. Au nez, des arômes de fruits rouges (cerises), de prunes avec un soupçon d'épices et de sauge. En bouche, le vin est volubile : une acidité bien présente, mais tout en douceur, les tanins sont très soyeux. Un vin avec une belle longueur et une structure remarquable. La finale persistante se fait sur de légères notes d'anis et de cacao. Le vin parfait pour la dinde aux canneberges, un magret de canard ou une cuisse confite. **Spy Valley 2011, Pinot Noir, Malborough à 25 \$ (10944152)**

Je profite de l'occasion pour souhaiter de très Joyeuses Fêtes à tous les lecteurs et collaborateurs du *Journal des Citoyens*.

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.



Le Hobbit, un voyage inattendu

Cinégars – Après avoir été recruté par Gandalf, Bilbon Sacquet gagne l'affection des Nains par son courage et son intelligence. Martin Freeman joue un Bilbon près de mon souvenir de lecture adolescente et Ian Mc Kellen persiste et signe encore une fois dans la peau du magicien. Pour moi, la magie opère déjà moins que dans les films précédents, mais j'ai aimé me faire raconter encore une fois le début de cette grande aventure avec les Nains qui doivent reprendre leur ville fortifiée, occupée par Smaug le dragon. Un film qui continuera à faire triper les fans. – 7/10



d'avoir vu *Le Hobbit, un voyage inattendu* en 3D de Peter Jackson, premier volet d'une trilogie. Ce film nous raconte l'histoire de Bilbo le Hobbit, 60 ans avant les péripéties du Seigneur des Anneaux (que j'ai commencé à lire cet été, ouf... 3 grosses briques!).

À la demande de Gandalf le Gris, Bilbo part à l'aventure afin de seconder un groupe de Nains voulant reconquérir leur royaume occupé. Ces jolis personnages sont magnifiquement laids! Bilbo fera aussi la rencontre de Gollum et de son « précieux », ce personnage est plus fascinant que jamais.

Ce film nous en met plein la vue et on s'attend à ça, pour l'histoire, ça va, j'ai déjà vu mieux, j'ai souvent vu pire. Malgré que le 3D n'ajoute pas tellement au plaisir, c'est un film à voir définitivement sur grand écran. – 7/10