

À votre arrivée au Québec, vous aurez certainement réservé une chambre d'hôtel ou une location de plusieurs semaines via Airbnb par exemple. Il vous faudra rapidement trouver une location plus permanente. Mais peut-être avez-vous envisagé d'acheter. Voici quelques informations qui vous aideront dans vos prises de décision.

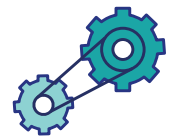
## Location

### Types de logements au Québec

- **Appartement** - comprend une ou plusieurs chambres, une cuisine, une salle de bains et une salle de séjour.
- **Studio** - chambre comprenant un coin cuisine et une salle de bains. Un appartement d'une pièce comporte une petite chambre qui donne sur une autre pièce.

Les appartements et studios peuvent se trouver dans un immeuble ou dans une maison. Les immeubles peuvent être assez élevés (de 6 à 30 étages avec ascenseur) ou de faible hauteur (moins de six étages sans ascenseur). Le propriétaire des appartements est le locateur ; il les loue à des locataires.

- **Logement en copropriété (condominium ou condo)** - type de propriété qui suppose l'achat d'une unité dans un immeuble ou dans un complexe de maisons en rangée, sans pour autant vous conférer la propriété du terrain. Chaque propriétaire paie sa propre hypothèque, ses taxes, ses factures de services publics, ainsi que des frais mensuels pour l'entretien de la propriété. Il est parfois possible de louer un condo auprès de son propriétaire.
- **Duplex** - maison séparée en deux appartements distincts, situés l'un au-dessus de l'autre. Le propriétaire d'un duplex peut vivre dans un appartement et louer l'autre ou louer les deux appartements à des locataires. Un « triplex » est une maison séparée en trois appartements distincts.
- **Maison isolée** - maison simple dont une ou plusieurs personnes sont les propriétaires. Ceux-ci peuvent louer une ou plusieurs chambres ou toute la maison.
- **Maison jumelée** - maison simple ayant un mur en commun avec une autre maison.
- **Maison en rangée** - petite maison faisant partie d'une rangée de maisons similaires.



Vous avez  
besoin d'aide  
pour vos  
démarches ?

Contactez-nous  
sans tarder au  
**514 856-3511** ou au  
**info@caci-bc.org**

- **Chambre** - chambre louée dans un appartement ou une maison. Si le locataire partage la cuisine, la salle de bains et la salle de séjour avec d'autres locataires, ce type de logement porte le nom de colocation. La mention « chambre et pension » signifie que les repas sont inclus.

Louer un appartement au Québec n'est pas très compliqué. Les démarches sont simples et peu de documents sont nécessaires pour signer le bail. Néanmoins, étant donné que vous êtes un nouvel arrivant, sans antécédent de crédit au Québec, il est possible que certains propriétaires soient réticents à vous louer leur logement.

### Évaluer ses besoins en logement

Avant de louer, prenez le temps de découvrir les environs et les différents quartiers de la ville où vous vous trouvez, ainsi que d'évaluer vos besoins et vos ressources. Un logement trop loin de l'école de vos enfants ou de votre travail peut vous occasionner des frais inutiles.

De même, un appartement trop petit, insuffisamment équipé ou nécessitant des réparations importantes, risque de vous laisser de mauvais souvenirs de votre première année de séjour, à la fois sur les plans financier et personnel.

### Comment trouver son logement ?

Comparé aux villes de Vancouver et de Toronto où les loyers sont hors de prix, le coût du logement reste raisonnable au Québec et notamment dans ses régions (hors Montréal et Québec).

Une fois que vous aurez déterminé dans quel quartier vous souhaitez vivre, vous pourrez commencer à consulter les petites annonces sur les sites suivants :

- [kijiji.ca](http://kijiji.ca)
- [kangalou.ca](http://kangalou.ca)
- [lespacs.ca](http://lespacs.ca)
- [louer.ca](http://louer.ca)
- [craigslist.ca](http://craigslist.ca)
- [duproprio.com](http://duproprio.com)

Jetez un œil également sur les petites annonces des différents quotidiens et sur leurs sites Internet. Vous pouvez vous tourner également du côté de Facebook. De nombreux groupes comme « Logement à louer à Québec » y sont présents et proposent différentes offres. N'hésitez pas non plus à flâner le long des rues à la recherche d'une pancarte « À louer » : très efficace !

Vous pouvez aussi avoir recours à une agence immobilière, surtout si vous avez des exigences précises.



### À titre indicatif

À Québec, un appartement avec une chambre à coucher coûte en moyenne mensuellement 674 \$ CAN, avec deux chambres, 802 \$ CAN et avec trois chambres, 946 \$ CAN.

### Attention !

À Montréal, il y a pénurie de logements. La demande étant plus forte que l'offre, les prix y sont élevés, voire très élevés dans certains quartiers.

## Quand chercher un logement ?

Le 1<sup>er</sup> juillet, qui est un jour férié (fête du Canada), est le jour des déménagements au Québec. Ceci est dû au fait que de nombreux baux terminent au 30 juin. Les camionnettes de déménagement sont réservées longtemps à l'avance. Les trottoirs des villes se remplissent de cartons. Nombre de personnes laissent des meubles qu'ils ne souhaitent pas emporter, ce qui fait souvent le bonheur des nouveaux résidents qui récupèrent le mobilier laissé à l'abandon.

Le contrat de location, appelé bail, expire généralement le 30 juin de chaque année. La période la plus propice pour chercher un logement est donc celle des mois d'avril, mai et juin mais il est possible de trouver des logis toute l'année. Lorsque vous aurez fait votre choix, vous devrez signer un bail, rédigé en français, qui définit les responsabilités de chacun, le montant du loyer et la durée de location.

## Comprendre les caractéristiques des logements au Québec

### Non-meublé

L'immense majorité des logements à louer se classent dans cette catégorie. Dans le non-meublé, comme son nom l'indique, le locataire doit apporter tous ses meubles et même ses électroménagers (lave-linge, sèche-linge, frigo, etc.). Il est possible, mais rare, que le chauffage soit inclus dans le loyer.

### Semi-meublé

Le logement semi-meublé intéresse ceux qui disposent de meubles, mais pas d'électroménagers. On y trouve donc au minimum cuisinière et réfrigérateur.

### Meublé

L'appartement meublé est la formule recherchée par les locataires qui souhaitent un appartement en location temporaire complètement meublé, équipé et « prêt à y vivre ».

### 1<sup>1/2</sup>, 2<sup>1/2</sup>, 3<sup>1/2</sup>, etc.

Il s'agit du nombre de pièces de l'appartement. La cuisine compte pour une pièce et la salle de bain pour une demi-pièce. Un 3<sup>1/2</sup> sera donc composé d'un salon, d'une cuisine, d'une chambre et d'une salle de bains.



### Estimez la consommation d'électricité ou de gaz

Vous pouvez demander à [Hydro-Québec](#) (électricité) et à [Énergir](#) (gaz) la consommation des précédents locataires pour vous aider à évaluer votre budget.

### Pied carré/mètre carré

Même si le système métrique est en vigueur au Québec, la surface des appartements est généralement donnée en pieds carrés. 1 mètre carré équivaut à 10,76 pieds carrés.

### Chauffé ou non chauffé

Les coûts du chauffage peuvent être compris dans le loyer ou pas. Au Québec, la consommation d'eau n'est pas facturée. Le réseau d'eau potable est financé par l'intermédiaire des impôts fonciers payés par les propriétaires.

## Comment fonctionne un bail (contrat de location) au Québec ?

Lorsque vous visitez un logement et que vous vous déclarez intéressé, le propriétaire vous demande parfois de remplir une « offre de location ». Beaucoup de propriétaires souhaitent effectuer une enquête de crédit pour s'assurer que vous êtes un bon payeur ou demandent les coordonnées de vos anciens propriétaires afin de vérifier vos antécédents en matière de location. La plupart du temps, les nouveaux arrivants n'ont ni historique de crédit, ni références de propriétaires antérieurs au Canada. Cependant, même en l'absence de ces informations, la majorité des propriétaires acceptent tout de même de louer leur appartement ou leur maison à un nouvel arrivant.

Après quelques jours, le propriétaire vous informe s'il vous accepte comme locataire. Ensuite vous devrez signer un bail qui établit les responsabilités du propriétaire et du locataire. Généralement, le paiement du loyer se fait en argent comptant, par chèque ou par virement.

### Le formulaire de bail d'un logement au Québec :

Le formulaire de bail réglementaire doit mentionner les éléments suivants :

- Le nom du ou des locataire(s) et du propriétaire ;
- La description du logement loué, des accessoires et dépendances (adresse du logement, meubles et/ou électroménagers inclus dans la location) ;
- La durée du bail (durée fixe ou indéterminée) ;
- Le loyer : son montant, la date et le mode de son paiement (à la semaine ou au mois) ;
- Les services (travaux et réparations, service de conciergerie, autres services, taxes et coûts de consommation pour le chauffage, l'eau chaude, etc.) et conditions (règlements de l'immeuble) ;
- Les signatures de chacune des parties.



### Où se procurer un formulaire de bail ?

Vous pouvez vous procurer un formulaire de bail type dans les pharmacies.

## Vos droits et vos devoirs en tant que locataire

### Tribunal administratif du logement

Le Tribunal administratif du logement (anciennement la Régie du logement au Québec) peut également vous informer de vos droits et responsabilités, des pratiques interdites par la loi, des façons de renouveler votre bail ou d'y mettre fin, ainsi que des recours dont vous disposez si le propriétaire ne respecte pas ce contrat.

L'association de locataires de votre quartier, souvent appelée « Comité logement », peut aussi vous venir en aide pour toutes les questions relatives à la location d'un logement.

### La caution ou dépôt de garantie

Sachez que le propriétaire ne peut exiger, à la signature du bail, que le paiement du premier terme. En effet, il ne peut vous réclamer plus d'une période de loyer à l'avance, soit en général un mois. Il ne peut également pas exiger que vous communiquiez des renseignements personnels comme le numéro d'assurance sociale (NAS) ou le numéro de votre compte bancaire. Le site du gouvernement du Québec stipule les renseignements personnels qu'un propriétaire a le droit de demander.

### La sous-location et cession de bail

Si vous désirez quitter votre appartement en cours de bail, vous pouvez le sous-louer et garder ainsi la possibilité d'y revenir. Cette procédure est tout à fait légale au Québec. Vous pouvez aussi faire une cession de bail, c'est-à-dire résilier votre bail et le passer à un autre locataire. En général, le locataire du logement s'arrange pour trouver rapidement un futur locataire qui reprendra son bail. Bien entendu, il faut en avertir le propriétaire qui peut refuser et se cherchera lui-même son nouveau locataire.

### Électricité et gaz

Les dépenses d'énergie sont généralement à la charge du locataire, à moins que le bail ne précise qu'elles sont payées par le propriétaire. C'est souvent le cas du chauffage. Il est très simple de s'abonner aux services d'électricité et de gaz puisque, dans chaque région, ils sont assurés par une seule société de distribution. Il suffit d'appeler le service à la clientèle des sociétés d'électricité, Hydro-Québec, et gazière, Énergir, locales pour savoir comment vous abonner et ce qu'il vous en coûtera mensuellement.

Au Canada, le courant électrique est généralement installé au voltage de 110 volts. Les installations électriques sont les mêmes qu'aux États-Unis. Les appareils prévus pour une utilisation en Europe et dans plusieurs autres pays du monde auront besoin d'un adaptateur ou d'une prise spéciale. La meilleure solution est de ne pas emporter vos appareils et d'en acquérir de nouveaux une fois au Canada.



### Informations supplémentaires

Pour plus d'information sur le Tribunal administratif du logement, visitez : [tal.gouv.qc.ca](http://tal.gouv.qc.ca)

## Souscrire à une assurance habitation

Bien que l'assurance habitation ne soit pas obligatoire pour les locataires, il est vivement conseillé d'en prendre une. Courtiers et compagnies d'assurance privées offrent toute une gamme contre le feu, le vol ainsi qu'une responsabilité qui pourra couvrir les dommages causés au bâtiment ou à un tiers si l'assuré est fautif.

## Meubler et décorer son appartement

Pour vous meubler à petit prix, plusieurs pistes sont à suivre. Vous pouvez vous tourner vers les enseignes de seconde main et les organismes caritatifs : Cartier Émilie, Renaissance, Villages des valeurs etc. Visitez le marché aux puces et traquez les petites annonces sur les sites comme Kijiji, craigslist ou LesPAC. Pour faire de bonnes affaires, il y a les ventes de garage (les vide-greniers), qui ont lieu pendant les beaux jours, et les bazars d'églises.

## Achat

Acheter un bien immobilier est une grande décision financière. Cela demande beaucoup de réflexion et requiert encore plus de précautions. Généralement, cela se fait par l'entremise d'un courtier immobilier (qui doit être rattaché à une agence immobilière comme RE/MAX, Via Capitale, Sutton, Century 21, Royal LePage, etc.), même si de plus en plus de propriétaires s'occupent eux-mêmes de vendre leur propriété (notamment par le biais de sites comme Du Proprio).

## Le programme Accès Famille

Avec ce programme, la Ville de Québec aide les familles à devenir propriétaires. Il s'agit d'un prêt sans intérêt équivalent à la mise de fonds minimale nécessaire (5 %) pour faire l'achat d'une habitation.

Le marché immobilier québécois est très tendu, les prix à la location augmentent à vue d'œil. À vous d'évaluer le moment d'acheter un condo ou une maison, ou de rester en location.

## Quel visa ou permis de travail faut-il pour acheter au Québec ?

Tout le monde peut acheter au Québec, pas besoin d'être résident permanent. Peu importe le visa ou le statut que l'on possède, on peut accéder à la propriété.

## Combien faut-il d'apport pour acheter au Québec ?

Pour acheter un appartement ou une maison, une mise de fonds minimale de 5 % est recommandée. Toutefois, pour toute mise de fonds inférieure à 20 % du prix d'achat, il faut souscrire une assurance prêt hypothécaire.

Il y a des intérêts bancaires sur le prêt à prendre en considération. C'est un pourcentage, fixe ou variable, qui peut différer d'une institution financière à l'autre. Le taux d'intérêt varie également suivant votre dossier de crédit et l'amortissement prévu (25 ou 30 ans). Ce sont les conditions de prêt auxquelles il faut apporter une attention particulière et non uniquement au taux qui peut se renégocier.

Enfin, gardez en tête les différentes taxes associées à l'achat d'une maison ou d'un condo : taxe municipale et scolaire, taxe de bienvenue et honoraires du notaire (forfait en moyenne de 1 500 \$).

### Point sur le dossier de crédit

Le dossier de crédit (auss appelé cote de crédit ou historique de crédit) est indispensable pour acheter au Canada. L'absence d'historique de crédit pour les nouveaux arrivants peut aussi être bénéfique, car il ne sera pas mauvais. Dans tous les cas, il est indispensable de prendre rapidement les bonnes habitudes de crédit et d'être un bon payeur.

### Pourquoi passer par un courtier immobilier ?

Conclure une affaire immobilière au Québec prend en général 30 jours. Dans ces conditions, passer par un courtier, c'est l'assurance d'une expertise et d'un soutien indispensable.

Bien sûr, il est possible de gérer seul(e) son achat, passer directement par le vendeur en épluchant les petites annonces. Mais un courtier immobilier protégera toujours vos intérêts. Il vous accompagne dans les aspects juridiques de l'achat, vous fait gagner un temps précieux et va opter pour la meilleure stratégie en offre multiple, s'il y a lieu. Le courtier met également à votre disposition son réseau professionnel (experts et notaires).

### Les étapes pour acheter à Montréal

1. Établir son budget financier et sa mise de fonds avec un courtier hypothécaire
2. Prendre RDV avec un courtier immobilier pour discuter de ses besoins et des critères de son logement
3. Se connecter sur l'E-portail interactif pour prendre connaissance des propriétés disponibles sur le marché, faire sa sélection
4. Se rendre disponible pour les visites
5. Faire une offre d'achat. Le courtier rédige la promesse d'achat conditionnelle
  - Si l'offre est acceptée (ou que l'acheteur propose une contre-offre), s'ensuit la réalisation des conditions de la promesse d'achat : inspection du logement, détails du financement par la banque, analyse des documents, etc.
  - Si l'offre est refusée, les visites avec le courtier reprennent.
6. Signature de l'acte de vente chez le notaire



Vous avez  
besoin d'aide  
pour vos  
démarches ?

Contactez-nous  
sans tarder au  
**514 856-3511** ou au  
**info@caci-bc.org**



C'est un service gratuit !  
Ses honoraires sont à la  
charge du vendeur.