



Louer un bien au Québec

Trouver un logement est la première préoccupation des futurs arrivants et peut devenir une source de stress.

Au travers de ce document, nous allons vous donner des clés pour vous permettre de trouver votre nouveau « chez vous ». Avant toute chose, il faut évaluer vos envies, votre besoin et votre budget : centre-ville ou périphérie, maison ou appartement, grandeur, prix, meublé ou équipé...

Un tas de questions auxquelles vous devrez répondre avant de vous lancer dans votre recherche.

Le vocabulaire québécois de la location

Afin de décrypter correctement les annonces que vous allez consulter, voici les différentes notions les plus courantes.

Le nombre de pièces se calcule différemment : Au Québec, toutes les pièces sont comptabilisées et la salle de bains compte pour 1/2. Par exemple un 3 1/2 sera composé d'une chambre, d'un salon, d'une cuisine et de la salle de bains.

La surface est indiquée en pied carré et non en mètre carré : 1 mètre carré équivaut à 10,76 pieds carrés.

Condo ou condominium : Le terme « condominium » ou « condo », désigne un appartement en copropriété.

Meublé ou semi-meublé : Un « semi-meublé » implique que les électroménagers de base, comme la cuisinière et le réfrigérateur ainsi que parfois le lave-linge et le sèche-linge (la laveuse et la sécheuse) sont fournis et inclus dans le loyer. Certains propriétaires peuvent vous les proposer en location moyennant un supplément.

Chauffé ou non chauffé : Les coûts du chauffage peuvent être ou non compris dans le loyer. Au Québec, la consommation d'eau n'est pas facturée au locataire. Le réseau d'eau est financé par le biais de la taxe municipale payée par les propriétaires uniquement.

Quand chercher un logement ?

Traditionnellement au Québec, le 1er juillet (fête du Canada), est le jour des déménagements.

En effet, les baux se terminent au 30 juin. Les québécois réservent leurs véhicules de déménagement des mois à l'avance. L'offre est donc plus importante et plus variée dans les 3 mois qui précèdent. Cependant, il est tout-à-fait possible de trouver un logement à tout moment de l'année.

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.

Comment trouver son logement ?

Les loyers au Québec restent à un niveau raisonnable comparativement à la France. Le coût du logement varie en fonction de l'endroit. Il est évident que le tarif du loyer à Montréal et à Québec sera plus élevé qu'en région.

Plusieurs options s'offrent à vous :

- Prendre un logement temporaire type airbnb et se donner du temps pour trouver une fois arrivé en parcourant les quartiers qui vous intéressent.
- Consulter depuis la France les sites : Kijiji, Lespac, Centris ou encore Market place sur Facebook (très utilisé ici) et contacter directement les propriétaires.
- Avoir recours à une entreprise de relocalisation ou à une agence immobilière qui vous accompagnera dans vos recherches et négociera pour vous avec le propriétaire surtout si vous avez un animal de compagnie. En effet, de nombreux propriétaires interdisent les animaux mais une bonne négociation peut faire pencher la balance en votre faveur.

Bon à savoir : Les propriétaires souhaitent souvent effectuer une enquête de crédit pour s'assurer que vous êtes un bon locataire ce qui peut représenter un inconvénient pour les nouveaux arrivants qui n'ont ni historique de crédit, ni références de propriétaires antérieurs au Canada. C'est à vous de le rassurer et de lui fournir des éléments qui lui permettront de savoir que vous serez un bon payeur (attestation bancaire ou ancien bailleur...)

Cependant, même en l'absence de ces informations, les propriétaires acceptent généralement de louer leur appartement ou leur maison à un nouvel arrivant.

Le bail

Lorsque vous avez trouvé votre logement et que votre dossier a été accepté, vous signez un contrat de location (il existe un modèle de bail règlementaire au niveau du Québec).

Ce contrat est rédigé en français et doit notamment préciser la durée de location et le montant du loyer versé le premier jour de chaque mois. Généralement, le paiement du loyer se fait en argent comptant, par chèque ou par virement.

Le bail doit mentionner les éléments suivants :

- ◇ Le nom du ou des locataire(s) et du propriétaire,
- ◇ La description et la destination du logement loué, des accessoires et dépendances,
- ◇ L'adresse du logement,
- ◇ Les meubles et/ou électroménagers si inclus dans la location,
- ◇ La durée du bail : généralement un an. En début d'année civile, le propriétaire vous demandera si vous souhaitez renouveler votre bail ou non.
- ◇ Le loyer : son montant, la date et le mode de paiement,
- ◇ Les services inclus dans la location : déneigement, coût de l'eau chaude si commune...,
- ◇ Les signatures de chacune des parties.

Droits et obligations des locataires

Vos droits et obligations sont sensiblement les mêmes qu'en France. En cas de difficulté, le tribunal administratif du logement peut vous informer gratuitement sur vos droits et vous aider (<https://www.tal.gouv.qc.ca/>).

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. La sous-location est légale au Québec. Il est quand même préférable d'en informer le propriétaire.

Vous pouvez aussi faire une cession de bail, c'est-à-dire résilier votre bail et le transmettre à un autre locataire. Vous devrez alors trouver rapidement un futur locataire qui reprendra votre bail. Vous devez avertir le propriétaire qui peut refuser et se cherchera lui-même son nouveau locataire.

La caution ou dépôt de garantie

Le propriétaire ne peut exiger que le paiement du loyer du premier mois. Le dépôt de garantie, tel que nous le connaissons en France, n'existe pas au Québec. Cependant, il n'est pas rare qu'un propriétaire vous demande un loyer d'avance ou une somme en réserve surtout si vous avez un animal de compagnie. Vous êtes libres d'accepter ou non mais en théorie, il s'agit d'une pratique illégale.

De même, il n'existe pas un état des lieux à proprement parler. Vous prenez le logement en l'état et vous devez le rendre en bon état.

Électricité et gaz

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 les services à la clientèle d'Hydro Québec (<https://www.hydroquebec.com/residentiel/>) et d'Énergir (<https://www.energir.com/>) pour vous abonner. Il n'y a pas de coupure entre deux occupations. Vous pouvez donc les contacter le premier jour de votre emménagement.

Au Canada, le courant électrique est généralement installé au voltage de 110 volts. Si vous désirez ramener vos appareils vous aurez besoin d'un adaptateur ou d'une prise spéciale. La meilleure solution reste encore de ne pas emporter vos appareils et d'en acheter de nouveaux une fois arrivés.