

Les domiciles privés

Quelles sont les différentes options possibles?

Propriétaire

Vous avez une autonomie décisionnelle importante, mais de nombreuses responsabilités vous incombent: paiements de l'hypothèque et des taxes, entretien et rénovations, achat des équipements pour l'entretien, etc.

L'achat ou la vente d'une **propriété** ou d'une **copropriété** sont des transactions importantes. N'hésitez pas à vous entourer de spécialistes de confiance (ex. conseillère financière ou conseiller financier, courtière immobilière ou courtier immobilier, conseillère ou conseiller hypothécaire, notaire, spécialiste du bâtiment, etc.).

La [Société canadienne d'hypothèques et de logement](#) (SCHL) offre une série d'outils et de guides pour soutenir les citoyennes et citoyens dans leur processus de vente ou d'achat.

[Éducaloi](#) renseigne sur différents sujets légaux associés à l'achat d'une propriété comme l'offre d'achat, les garanties légales et les hypothèques.

Locataire

La location d'une habitation se fait à l'aide d'un **bail**. Généralement, les baux sont valides durant 12 mois, mais des locations à court terme existent également. Vous trouverez plus d'informations sur les baux en consultant la thématique [Bail: droits et responsabilités](#) sur EMiliA.

En **période de pénurie de logements**, une hausse du prix des loyers est normalement observée. Si vous désirez déménager dans une habitation locative, commencez vos démarches plusieurs mois à l'avance et préparez-vous à devoir agir rapidement si vous trouvez un endroit qui correspond à vos critères.

Colocataire

La colocation est une formule de **partage d'habitation** où chaque colocataire habite une chambre et partage les espaces communs (salon, cuisine, salle de bain, etc.) avec les autres colocataires.

La colocation est un **moyen de réduire les coûts** associés à l'habitation et de **briser l'isolement social**. Il est préférable de déterminer des règles de vie qui seront respectées par chaque personne, entre autres, en lien avec le partage des tâches domestiques.

La **colocation intergénérationnelle** est une autre forme de colocation de plus en plus en vogue. Elle se définit par la cohabitation entre des personnes de différentes générations. Par exemple, une personne âgée seule cohabite avec une étudiante ou un étudiant.



Où acheter ou vendre une propriété?

- Sites web en immobilier comme centris.ca ou duproprio.com;
- Auprès d'une courtière immobilière ou d'un courtier immobilier accrédité par l'autorité en matière de courtage immobilier au Québec;
- Dans les petites annonces qui proposent une section pour les propriétés à vendre, mais tentez de repérer les annonces frauduleuses (voir la section plus bas).

Où trouver des habitations à louer?

- Sites web spécialisés en location d'appartements comme louer.ca, logisquebec.com, kangalou.com;
- Petites annonces sur le web comme kijiji.ca ou lespac.com;
- Marketplace sur Facebook;
- Le bouche-à-oreille;
- Babillard dans certains commerces de proximité;
- Organismes d'aide à la recherche d'un logement (répertoire sur le 211).

Où trouver ou offrir des occasions de colocation?

- Sites web spécialisés en location d'appartements, section colocation (voir la section précédente « Où trouver des habitations à louer »);
- Réseaux sociaux comme Facebook où des personnes souhaitent vouloir trouver une ou un colocataire.



Comment repérer une annonce frauduleuse?

Il existe malheureusement des arnaques lors de la location de logement. S'informer sur les stratagèmes les plus fréquents permettent de les **reconnaître** et de les éviter.

La clinique de cyber-criminologie propose une [publication intéressante sur l'arnaque locative](#).

Types de domiciles privés

Maison unifamiliale

Qu'est-ce que c'est?

Il s'agit d'un bâtiment de type individuel, jumelé, en rangée ou mobile. Généralement, la propriété est achetée (voir la section « propriétaire » à la page précédente).

Qu'est-ce que cela implique?

- Cette option offre une liberté d'action, dans le respect des règles municipales (ex. règles de bon voisinage, responsabilités civiles, etc.);
- La maison unifamiliale vient avec de nombreuses responsabilités (ex. entretien et rénovations, achat des équipements et des services pour l'entretien quotidien et saisonnier, etc.)

Maison intergénérationnelle (ou bigénérationnelle)

Qu'est-ce que c'est?

- Ce type d'habitation est en émergence depuis quelques années;
- Cette option permet la cohabitation d'une même famille de plusieurs générations (inter) ou de deux générations (bi) dans une maison individuelle qui possède des aires privées (logement indépendant) et des espaces communs;
- La propriété possède une seule adresse et un seul compte pour les impôts fonciers, comme une maison unifamiliale.

Psst! La maison intergénérationnelle doit répondre à certaines normes et respecter les règlements de zonage de la municipalité. Si vous désirez en acquérir une ou apporter des transformations à votre maison, communiquez avec le service d'urbanisme de votre municipalité.

Qu'est-ce que cela implique?

- Ce type d'habitation nécessite d'entreprendre des démarches administratives pour vous conformer à la réglementation de la municipalité;
- Cette option demande de définir les attentes de chacune et chacun, ainsi que les limites du soutien familial;
- Cette façon de faire exige le partage des frais comme l'hypothèque, les taxes, le chauffage, etc.;
- Ce mode de vie vous demandera d'envisager des solutions si l'une des parties veut quitter l'habitation;
- Ce type de maison peut demeurer plus longtemps sur le marché immobilier qu'une maison unifamiliale au moment de la revente;
- Le changement de la définition du ménage pourrait avoir des répercussions sur l'accès à certains crédits d'impôt ou subventions. Informez-vous auprès d'une conseillère financière ou d'un conseiller financier pour bien comprendre les crédits d'impôt et les subventions qui s'appliquent à votre situation. Cet élément ne concerne pas la construction d'une maison intergénérationnelle.

Où s'informer?

Pour obtenir plus d'informations sur les maisons intergénérationnelles, consultez le site web de l'organisme [Écohabitation](https://www.ecohabitation.ca).

Unité d'habitation accessoire (UHA)

Qu'est-ce que c'est?

Cet espace de vie restreint créé à même un terrain ou un bâtiment principal se décline en trois formes:

- Une unité d'habitation accessoire (UHA), soit un logement aménagé à l'intérieur d'une résidence (ex. un garage);
- Une unité d'habitation accessoire attachée (UHAA), c'est-à-dire un petit bâtiment relié à l'habitation principale qui sert de logement;
- Une unité d'habitation accessoire détachée, soit un bâtiment détaché de l'habitation principale.

Qu'est-ce que cela implique?

- L'espace de vie peut être de 15 à 50% plus petit que la surface de l'habitation principale;
- L'espace doit respecter la vie privée des occupantes et occupants et celle du voisinage (peut engendrer une perte d'intimité et davantage de bruit);
- Cette façon de faire renforce le lien entre les générations et favoriser l'entraide;
- Ce type d'habitation encourage le maintien des personnes âgées à domicile en offrant un espace moins grand à entretenir;
- Cette option peut aider les ménages à faibles revenus à avoir accès à un logement abordable;
- Cet ajout permet aux propriétaires d'avoir une source de revenus supplémentaire;
- Le fait de construire une UHA peut être compliqué étant donné les différentes réglementations municipales;
- Ce type d'habitation démontre un aspect écologique intéressant.

Où s'informer?

Pour obtenir plus d'informations sur les unités d'habitation accessoires, consultez le site web de l'organisme Écohabitation ainsi que ses [capsules vidéos](#) explicatives.

Condominium/Copropriété

Qu'est-ce que c'est?

Copropriété divise

- Ce type d'habitation comprend une partie privative (ex. un appartement, un stationnement privé) et un pourcentage des parties communes de l'immeuble (ex. les corridors, le hall d'entrée, etc.);
- Elle est administrée par un syndicat de copropriété qui veille à la collecte des frais mensuels de copropriété pour son entretien selon les services offerts.

Copropriété indivise

- La ou le copropriétaire détient un pourcentage de l'immeuble en entier;
- Les droits d'usage exclusif (appartement, stationnement) et le fonctionnement de l'administration de l'immeuble sont généralement inclus dans une convention d'indivision.

Qu'est-ce que cela implique?

- Ce type d'habitation permet d'être propriétaire, tout en vivant en collectivité;
- Cette optique implique de vous conformer aux règles déterminées par la collectivité (syndicat de copropriété, dans le cas d'une copropriété divisée et la convention d'indivision dans le cas d'une copropriété indivisée).

Où s'informer?

Pour obtenir plus d'informations sur la copropriété, vous pouvez consulter le [guide de l'acheteur](#) de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Appartement

Qu'est-ce que c'est?

Les appartements ou logements sont habituellement situés dans des immeubles de type duplex, triplex, quadruplex ou multilogements.

Qu'est-ce que cela implique?

- Le logement doit être propre et la ou le locataire doit respecter les conditions de location;
- L'entretien du bâtiment et du terrain est réalisé par la ou le propriétaire;
- La ou le propriétaire pourrait se prévaloir de certains droits et évincer une ou un locataire;
- La ou le locataire pourrait devoir faire des démarches auprès du [Tribunal administratif du logement](#) en cas de mésentente avec la ou le propriétaire.

Sources:

1. Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ). (2022). « Copropriété divisée ou indivise : connaissez-vous la différence? » OACIQ. <https://www.oaciq.com/fr/articles/copropriete-divise-ou-indivise-connaissiez-vous-la-difference>
2. Chaire en fiscalité et en finances publiques. (s.d.). « Déménagement dans une maison intergénérationnelle ». École de gestion de l'Université de Sherbrooke.
3. Clinique de cyber-criminologie. (2022). « Qu'est-ce qu'une arnaque locative? » Clinique de cyber-criminologie. <https://www.clinique-cybercriminologie.ca/post/arnaque-locative>
4. Descôteaux, S. et G. Lessard. (2020). « Les UHA au Québec : entre défis et opportunités ». Écohabitation. <https://www.ecohabitation.com/guides/3289/les-uha-au-quebec-entre-defis-et-opportunités/>
5. Écohabitation. (s.d.). Page d'accueil. « Unités d'habitation accessoire (UHA) ». <https://www.ecohabitation.com/guides/unites-dhabitation-accessoires-uha/>
6. Éducaloi. (2023a). « Le renouvellement de bail et la hausse de loyer ». Éducaloi. <https://educaloi.qc.ca/capsules/le-renouvellement-de-bail-et-la-hausse-de-loyer/#:~:text=S'il%20n'y%20a,avant%20la%20fin%20du%20bail>
7. Éducaloi. (2023b). Propriété. Éducaloi. <https://educaloi.qc.ca/categories/propriete/>
8. Espace MUNI. (2022). « Enquête sur les maisons intergénérationnelles au Québec ». Espace MUNI. https://espacemuni.org/wp-content/uploads/2022/08/6227_Esp_MUNI_Sondage_MaisonsInter-V3.pdf
9. Ghzala, S., Lacharité-Laframboise, V., Rochon, M. (2019). « Cinq chantiers pour un Québec intergénérationnel ». Institut du nouveau monde. <https://numerique.banq.qc.ca/patrimoine/details/52327/3689083>
10. Laflamme, V. (2019). « Logement : une crise ignorée ». Relations, (803). p. 6-7. <https://www.erudit.org/en/journals/rel/2019-n803-rel04733/91232ac.pdf>
11. Lessard, G. (2020). « Habitation durable, mini-maison et transition socioécologique urbaine au Québec – Une relation pour le moins ambiguë ». Thèse présentée dans le cadre du programme offert conjointement par l'INRS et l'UQAM. <https://espace.inrs.ca/id/eprint/11488/1/Lessard-G-D-Decembre2020.pdf>
12. Lessard, G. (2021). « Notre série sur les unités d'habitation accessoire... en vidéo ». Écohabitation. <https://www.ecohabitation.com/guides/3384/serie-unites-d-habitations-accessoires-uha-en-videos/>
13. Paradis-Bolduc, L. (2021). « Garder son intimité tout en étant près de sa famille? C'est ce que permet la maison intergénérationnelle, en plus de nombreux autres avantages ». Écohabitation. <https://www.ecohabitation.com/guides/3618/retour-en-force-des-habitats-intergenerationnels-bigenenerationnels/>
14. Société canadienne d'hypothèques et de logement. (2023a). « Acheter une maison ». Gouvernement du Canada. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/consommateurs/acheter-une-maison>
15. Société canadienne d'hypothèques et de logement. (2023b). « Logements en copropriété – guide de l'acheteur ». Gouvernement du Canada. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/consommateurs/acheter-une-maison/guides-dachat/logements-en-copropriete--guide-de-lacheteur>
16. Société d'habitation du Québec. (2023). « Recherche de logement ». Gouvernement du Québec. http://www.habitation.gouv.qc.ca/en_vedette/besoin_dun_logement_on_est_la_pour_vous_aider/recherche_de_logement.html
17. Vivre en ville. (2019). « Des milieux de vie pour toute la vie – Outils pour guider les municipalités dans l'aménagement d'environnements bâtis favorables à un vieillissement actif ». Vivre en ville. https://vivreenville.org/media/915526/venv_milieuxdevie_br.pdf