

# Trouver un logement en Alberta

**Guide pratique pour les nouveaux  
arrivants francophones**

**Comprendre le marché locatif, éviter les erreurs et  
louer en toute confiance.**



Financé par :

Funded by:



Immigration, Réfugiés  
et Citoyenneté Canada

Immigration, Refugees  
and Citizenship Canada

## **RECONNAISSANCE**

Le RIFA reconnaît avec respect que nos activités se déroulent sur les terres traditionnelles des peuples des traités 6, 7 et 8, qui comprennent les nations Cris, Nakoda, Sioux, Saulteaux, Déné, Pieds-Noirs et les Métis. Nous honorons et respectons les ancêtres de ces terres ainsi que leurs descendants, qui continuent de les habiter aujourd'hui.

## LES CLÉS POUR BIEN S'INSTALLER : TROUVER UN LOGEMENT EN ALBERTA

La **recherche d'un logement** est l'une des premières étapes clés de l'**installation** dans une **nouvelle province** ou un **nouveau pays**.

En **Alberta**, cette démarche peut représenter un **défi** pour les **nouveaux arrivants**, en raison des **différences culturelles**, des **règles locatives** et du **fonctionnement du marché immobilier**. Ce **guide** a pour objectif de fournir des **informations pratiques** et des **repères concrets** afin d'aider les nouveaux arrivants à **comprendre le marché du logement en Alberta** et à faire des **choix adaptés** à leur **situation** et à leurs **besoins**.

Que vous soyez un **professionnel**, une **famille** ou un **étudiant**, ce guide présente les **principales options de logement en Alberta** en fonction de différents **profils** et **besoins**. La **recherche d'un logement** peut être **complexe / intimidante** sans une bonne **compréhension du marché local**, de ses **règles** et de ses **particularités**.

Le **climat albertain**, caractérisé par des **hivers rigoureux**, constitue également un **facteur essentiel** à considérer. L'**isolation**, le **chauffage** et la **performance énergétique du logement** sont des **éléments clés** pour assurer le **confort** et limiter les **coûts**, en particulier pour les personnes peu familières avec ce **type de climat**.

## Merci à nos partenaires qui ont contribué à la rédaction et à la relecture de ce guide:



Association des  
juristes d'expression française  
de l'Alberta



*Une version anglaise de ce document est également disponible grâce à l'appui de AAISA.*

# TABLE DES MATIÈRES

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Le logement en Alberta .....                                    | 6  |
| 2. Évaluer la bonne taille de votre logement.....                  | 8  |
| 3. Recherche de logement .....                                     | 9  |
| À retenir – Conseils essentiels .....                              | 13 |
| 4. Procédures administratives .....                                | 14 |
| 5. Droits et responsabilités du locataire et du propriétaire ..... | 17 |
| 6. Habiter le logement.....                                        | 19 |
| 7. Aides au logement et services communautaires en Alberta .....   | 21 |
| 8. Cadre juridique du logement en Alberta .....                    | 23 |
| 9. Gestion des conflits et recours légaux .....                    | 24 |
| 10. Achat maison en Alberta.....                                   | 27 |
| Conclusion .....                                                   | 29 |

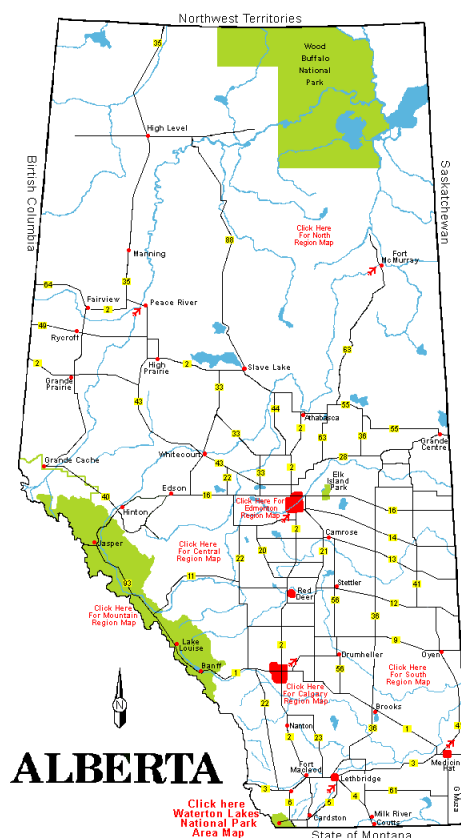
# 1. Le logement en Alberta

## 1.1 Situation du logement en Alberta

L'Alberta attire de nombreux **nouveaux arrivants** grâce à son **dynamisme économique** et à ses **opportunités d'emploi**, notamment dans les régions de **Calgary** et **Edmonton**. La **province** offre une grande **diversité de milieux de vie**, allant des **grands centres urbains** aux **petites villes** et aux **communautés rurales**.

Toutefois, le **marché du logement** peut être **tendu** dans certaines **zones**, en particulier dans les **grandes villes** où la **demande locative** est parfois supérieure à l'offre. Cette **situation** peut entraîner des **délais de recherche** plus longs, une **hausse des loyers** et une **concurrence accrue** entre **locataires**.

Le **climat albertain** constitue également un **facteur important** à considérer. Les **hivers longs et froids** rendent essentiels certains **critères** comme l'**isolation**, le **type de chauffage** et l'**efficacité énergétique du logement**, afin d'assurer un bon niveau de **confort** et de limiter les **dépenses liées à l'énergie**.



## 1.2 Emplacement du logement

L'emplacement est un critère clé dans le choix d'un logement en Alberta. Selon vos besoins, vous pouvez choisir entre trois types de zones :

### Centres urbains

- **Exemples** : Calgary, Edmonton
- **Avantages** : accès facile aux emplois, transports en commun, écoles, services et loisirs
- **À savoir** : loyers généralement plus élevés

### Banlieues

- **Exemples**: Airdrie, Cochrane, Okotoks, High River, Chestermere, St. Albert, Morinville, Leduc, Beaumont, Sherwood Park, Fort Saskatchewan, Stony Plain, Sylvan Lake, Blackfalds, Lacombe, Clairmont
- **Avantages**: cadre de vie calme, maisons spacieuses, coût de vie plus abordable qu'en ville

## Régions rurales

- **Exemples:** Fort Macleod, Vulcan, Milk River, Crowsnest Pass, Ponoka, Stettler, Bashaw, High Level, Peace River, Grande Cache, Falher, Canmore, Bragg Creek, Pincher Creek, Rocky Mountain House, Drumheller, Hanna, Oyen
- **Avantages :** tranquillité, logements abordables
- **À savoir :** accès aux services essentiels parfois plus compliqué, nécessite une organisation

 **Conseil pratique :** *Privilégiez un logement proche du travail, des écoles, des commerces et des transports en commun. Même si le loyer est plus élevé, vous gagnerez en temps, en argent et en qualité de vie au quotidien*

## 1.3 Voisinage

Le voisinage joue un rôle clé dans l'intégration et le bien-être des nouveaux arrivants.

Certains quartiers de l'Alberta se caractérisent par une **forte présence communautaire**, où les habitants s'entraident et participent aux événements locaux. D'autres offrent davantage de **diversité culturelle**, permettant aux nouveaux arrivants de retrouver des éléments de leur culture d'origine.

Une petite recherche sur la ville où vous souhaitez vous installer peut vous donner une idée des communautés présentes et de l'ambiance générale.

### Points à considérer

#### 1. Sécurité

- Renseignez-vous sur le taux de criminalité local.
- Discutez avec les habitants pour mieux comprendre l'atmosphère du quartier.
- Même une simple recherche en ligne ou sur le site de la municipalité peut être utile.

#### 2. Équipements et infrastructures

- Parcs, bibliothèques, centres sportifs et commerces accessibles à pied facilitent la vie quotidienne et favorisent les interactions sociales.

#### 3. Communauté et intégration

- Participer à des activités locales, faire du bénévolat ou rejoindre des associations peut être un excellent moyen de s'intégrer.

 **Conseil pratique :** Se promener dans le quartier à différents moments de la journée permet d'évaluer l'ambiance et la sécurité avant de s'y installer.

*Pour connaître les règles de location et bien vous préparer, nous vous recommandons de consulter le [Guide de la location en Alberta](#).*

## 2. Évaluer la bonne taille de votre logement

L'accès au logement est l'un des besoins les plus importants à l'arrivée au Canada, au même titre que : l'emploi, la langue, l'orientation initiale, la stabilité financière, l'intégration culturelle, le soutien émotionnel et social, la santé.

**Norme Nationale d'Occupation (NNO)** – (Statistique Canada, 2019)

La NNO définit le nombre de chambres à coucher dont un ménage a besoin pour vivre confortablement :

- Maximum de deux personnes par chambre.
- Couples mariés ou en union libre : partagent une chambre, quel que soit l'âge.
- Parents seuls : chaque parent a sa chambre distincte.
- Adultes (18 ans et plus) : chacun a sa chambre, sauf s'ils vivent en couple marié ou en union libre.
- Enfants de moins de 18 ans :
  - De même sexe : partagent une chambre.
  - De sexe opposé et moins de 5 ans : peuvent partager une chambre si cela réduit le nombre total de chambres nécessaires.
- Exception : une personne vivant seule peut habiter un studio ou un logement d'une seule chambre.

💡 **Conseil pratique :** ces règles vous aident à évaluer la taille du logement adaptée à votre famille et à éviter le surpeuplement ou les coûts inutiles.



### 3. Recherche de logement

L'une des premières étapes à votre arrivée au Canada est de trouver un logement, que ce soit temporaire ou permanent.

- Si vous n'avez ni famille ni amis pouvant vous héberger, vous pouvez envisager un logement temporaire, comme un Airbnb.
- Beaucoup de nouveaux arrivants louent d'abord un logement jusqu'à avoir économisé pour un acompte en vue d'acheter une maison.

#### Contrat de location (bail)

Lorsque vous louez, vous devez signer un contrat de location avec le propriétaire :

- La durée peut être fixe (ex. 1 an) ou mensuelle.
- Le loyer peut inclure ou non les services publics (électricité, chauffage) : vérifiez avant de signer.
- La plupart des propriétaires demandent un dépôt de garantie pour couvrir les dommages potentiels.
  - S'il n'y a pas de dommages, le dépôt est restitué intégralement lors du départ.

### 3.1 Types de logements

#### Appartement locatif

- Unité dans un immeuble qui appartient à une compagnie.
- Généralement 1 à 3 chambres.
- Studio : une seule pièce qui fait office de salon et de chambre.
- Accès possible à des espaces communs : gym, stationnement, piscine.



#### Chambre privée

- Dans certains appartements ou maisons, des chambres peuvent être louées à des personnes seules.
- Cuisine et salle de bain communes.



#### Copropriété (condo)

- Unités appartenant à un particulier, situé dans un immeuble en copropriété, maison ou townhouse.
- En location, le locataire loue directement auprès du propriétaire.
- Des règles peuvent s'appliquer (animaux, bruit, sous-location).
- Accès possible à des espaces communs : gym, stationnement, piscine.



Quand l'appartement, la maison ou la townhouse fait partie d'un condominium, demander les "condominium bylaws / règles internes" au propriétaire, car elles contiennent des règles comme le stationnement, les poubelles, les animaux, etc  
<https://open.alberta.ca/publications/condominium-rules-bylaws-and-sanctions>

## Maisons

### Maison individuelle (*Detached house*)

Maison non reliée à d'autres habitations

- Souvent un jardin et parfois un garage.
- Plus d'espace et plus d'intimité, idéal pour les familles
- Loyer généralement plus élevé
- Souvent responsable de l'entretien (pelouse, neige)



### Maison jumelée (*Semi-detached*)

Deux maisons collées l'une à l'autre par un mur.

- Moins chère qu'une maison individuelle
- Bon compromis entre espace et budget
- Jardin parfois partagé ou séparé



### Maison en rangée (*Townhouse / Row house*)

Plusieurs maisons alignées et reliées entre elles.

- Plusieurs étages
- Souvent dans des complexes résidentiels
- Parfois gérées par une association (règles à respecter)
- Bon rapport qualité/prix

### Sous-sol aménagé (basement)

- Logements situés au sous-sol d'une maison, souvent équipés de cuisine, salle de bain et entrée privée.
- Souvent moins chers, mais assurez-vous qu'ils soient approuvés légalement (sécurité, sortie d'urgence, chauffage).

## 3.2 Méthodes de recherche de logement

### Logement temporaire

À votre arrivée au Canada, il est recommandé de réserver un logement temporaire (hôtel, auberge ou Airbnb) pour les premières semaines.

#### Conseils :

- Réserver plusieurs semaines à l'avance pour obtenir de meilleurs prix
- Choisir un logement proche du centre-ville et des transports en commun
- Se méfier des prix anormalement bas

#### Où chercher :

- [Airbnb](#)
- [Booking.com](#)
- Auberges et hôtels locaux
- Comptoir de renseignement à l'aéroport
- Recommandations de connaissances

## Trouver un logement définitif

Une fois sur place, plusieurs options s'offrent à vous pour trouver un logement à long terme.

Méthodes courantes :

- Se promener dans les quartiers et repérer les affiches « À louer »
- Consulter les sites spécialisés :
  - [Rentfaster.com](https://rentfaster.com)
  - Facebook Marketplace
  - [Boardwalk](https://boardwalk.ca)
  - [Mainstreet \(Calgary\)](https://mainstreet.ca)
  - [Avenue living](https://avenueliving.com)
- Demander de l'aide à des amis ou connaissances
- Contacter un organisme d'aide aux immigrants : [trouver des services gratuits](#)
- Faire appel à une agence de location (frais possibles)

## Ressources utiles en Alberta

Service Alberta – Droits et obligations des locataires

Téléphone : 1-877-427-4088 / 780-427-4088

Site : [servicealberta.ca](https://servicealberta.ca)

SCHL (Société canadienne d'hypothèques et de logement) avec le guide : *La location de votre premier logement au Canada: Guide à l'intention des nouveaux arrivants*

Le [Guide de la location en Alberta \(Renting Basics Guide – version française\)](#).

## 3.3 Visite de logement

Avant de signer un bail, il est fortement recommandé de visiter plusieurs logements afin de comparer les loyers, les emplacements et les conditions. Cela vous permettra de choisir l'option la plus adaptée à vos besoins et à ceux de votre famille. Avant chaque visite, préparez une liste de questions et notez les réponses. Vous pourrez ainsi comparer plus facilement les avantages et les inconvénients de chaque logement.

## Points à vérifier lors de la visite

### Logement et équipements

- Les services (électricité, chauffage, eau) sont-ils inclus dans le loyer ? si non, combien?
- Les électroménagers sont-ils fournis (réfrigérateur, cuisinière, laveuse, sècheuse) ? **Pour laveuse et sècheuse si elles sont communes et payantes, prévoir ce coût dans le budget mensuel.**
- Le logement est-il meublé ?
- Tout est-il en bon état de fonctionnement ?

### Règles et conditions

- Les animaux sont-ils autorisés ?
- Peut-on repeindre ou décorer le logement ?

### Stationnement et rangement

- Y a-t-il une place de stationnement ? Est-elle incluse ?
- Existe-t-il un espace de rangement (cave, casier, local vélo) ?

## Environnement

- Quel est le type de voisinage (familles, étudiants, personnes seules) ?
- Qui est responsable de l'entretien (propriétaire ou locataire) ?

## À savoir pour les nouveaux arrivants

Au Canada, le propriétaire peut demander :

- Des lettres de référence (anciens propriétaires ou employeurs)
- Une preuve de revenu ou d'emploi
- Une vérification de crédit

Si vous êtes récemment arrivé et que vous n'avez pas encore de références ou d'historique de crédit, vous pouvez demander de l'aide auprès d'un organisme d'aide aux immigrants.

## 3.4 Éviter les arnaques au logement

Des fraudeurs profitent de la situation des nouveaux arrivants pour publier de fausses annonces de logements. Il est donc important de rester vigilant.

### Signes d'alerte et conseils de prévention

#### Vérifier l'annonce

- L'adresse complète du logement doit être indiquée.
- Recherchez l'adresse sur Internet pour voir si des signalements existent.
- Méfiez-vous des photos trop professionnelles ou irréalistes.

#### Vérifier les photos

- Utilisez Google Images pour voir si les photos apparaissent sur d'autres sites.
- Comparez l'adresse sur Google Maps avec les photos de l'annonce (*forme des fenêtres, la présence d'un balcon, type de porte d'entrée, etc.*).

#### Communiquer avec le propriétaire

- Le locateur doit être joignable par téléphone, pas seulement par courriel.
- Les messages ne doivent pas être génériques ou automatisés.

#### Avant de payer

- Visitez toujours le logement avant de signer un bail.
- Ne payez jamais de dépôt ou de loyer avant une visite. **Aucun propriétaire légitime ne vous demandera le paiement avant la visite du logement.**
- Rencontrez, si possible, les voisins pour valider l'information.

#### Trop beau pour être vrai ?

- Un prix anormalement bas est souvent un signe de fraude.

## En cas de fraude

Si vous pensez avoir été victime d'une fraude, rendez-vous au poste de police le plus proche ou composez le **911** pour déposer une plainte.



## À retenir – Conseils essentiels

Cette section regroupe les principaux conseils à retenir lors de votre recherche et de votre installation en logement en Alberta.

### CONSEILS PRATIQUES – LOCATION

1

#### Historique de crédit

Nouveaux arrivants = pas d'historique de crédit.

Prévoir : preuve de fonds, preuve d'emploi ou 2 mois de loyer d'avance.

2

#### École et quartier

L'école des enfants dépend du **quartier de résidence**.

À considérer avant de choisir un logement.

3

#### Logement temporaire

Prévoir 1 à 2 semaines en Airbnb ou à l'hôtel à l'arrivée.

Idéalement près du centre-ville.

4

#### Arnaques

⚠ Ne **jamais payer** avant d'avoir visité et signé le bail.

5

#### Visites

##### Penser à demander :

charges incluses, déneigement, gestion des déchets, règles du logement.

### BON À SAVOIR – ÉCONOMISER SUR LE LOYER

#### Comparer les prix

Kijiji, Rentfaster, Zumper, Boardwalk, Mainstreet, Facebook Marketplace.

#### Centre-ville

Des options abordables existent, avec plus de mobilité.

#### Négociation

Possible si bail long, logement vacant ou marché en baisse.

#### Périphérie

Loyers souvent plus bas hors centre-ville.

#### Colocation

Réduit les coûts et facilite l'intégration.

1

2

3

4

5



## 4.Procédures administratives

La location d'un logement en Alberta implique certaines démarches administratives importantes. Ces étapes permettent de protéger à la fois le locataire et le propriétaire.

### 4.1 Documents requis

#### Preuve de fond et garant/cosignataire :

- Les propriétaires veulent s'assurer que le loyer sera payé.
- Si vos revenus sont faibles ou si vous n'avez pas d'historique de crédit, un **garant ou cosignataire** peut être demandé.
- Vous pouvez aussi **présenter vos fonds disponibles** pour prouver que vous pouvez couvrir votre loyer pendant vos premiers mois. Le document doit provenir d'une banque canadienne.

**Le contrat de bail (lease agreement) :** Il s'agit d'un document écrit signé par le locataire et le propriétaire. **Il précise notamment :**

- Le montant du loyer
- La durée du bail (par exemple : 12 mois ou au mois)
- Les règles du logement (animaux, fumer, sous-location, etc.)
- Les responsabilités de chaque partie
- Ce document est essentiel : **ne louez jamais un logement sans contrat écrit.**

En Alberta, c'est légal de signer un bail (lease) par voie électronique via une application. La loi albertaine sur les transactions électroniques (Electronic Transactions Act) reconnaît les signatures électroniques comme ayant la même valeur qu'une signature manuscrite, tant que l'on peut identifier la personne qui signe et que le document peut être conservé et consulté plus tard.

#### Assurance habitation :

- Pas toujours obligatoire, mais **fortement recommandée et souvent demandée.**
- Elle protège vos biens et peut couvrir les dommages accidentels au logement ou aux biens du propriétaire.

Avant de choisir une assurance habitation (tenant insurance), prenez le temps de vérifier **quels types de dommages sont vraiment couverts et dans quelles conditions** ils sont pris en charge. Évitez de choisir l'option la moins chère uniquement pour avoir une preuve d'assurance, car vous pourriez découvrir après un sinistre que vos biens ne sont presque pas indemnisés. Il est donc important de poser des questions à l'assureur, de demander une explication claire des conditions, et de demander de l'aide à un organisme communautaire si vous ne comprenez pas les détails du contrat.

#### Païement du loyer :

##### Quand payer :

- Le loyer est généralement dû le **1er jour de chaque mois.**
- Si le contrat commence en milieu de mois, vous ne payez que pour les jours restants du premier mois.

## Modes de paiement courants :

**Argent comptant** : assurez-vous d'obtenir un **reçu** pour le montant total.

**Chèques postdatés** : chèques avec une **date future** inscrite. *Exemple : certains propriétaires demandent **12 chèques postdatés**, datés du premier jour de chaque mois pour l'année à venir.*

- Ces chèques **ne peuvent pas être encaissés avant la date indiquée**.
- Vous pouvez **annuler les chèques non encaissés** en contactant votre banque.

**Chèques certifiés** : garantis par votre banque, souvent demandés pour le **premier et dernier mois** de loyer.

**Virement Interac (e-Transfer)** : rapide, sécurisé et traçable. Vous envoyez le paiement à l'adresse courriel du propriétaire depuis votre compte bancaire.

**Prélèvement automatique** : le loyer est retiré automatiquement chaque mois (nécessite une autorisation écrite).

**Paiement en ligne via plateforme** : certaines agences utilisent des plateformes comme **RentMoola, PaySimply, Building Stack ou Zibo**.

**L'état des lieux (inspection report)** : L'état des lieux est un document qui décrit l'état du logement au moment de l'entrée ou sortie dans les lieux. Il est fourni par le propriétaire et est réalisé lors d'une visite conjointe entre le locataire et le propriétaire, puis signé par les deux parties. Le propriétaire doit remettre un exemplaire signé au locataire avant et après la location. **Il permet** : de constater les éventuels dommages existants, d'éviter les conflits lors du départ, de protéger le dépôt de garantie. **Il est fortement recommandé de prendre des photos lors de l'inspection.**

## Exemple de fiche d'état des lieux d'entrée et ou de sortie

### Fiche d'Inspection du Logement

Nom du Propriétaire : \_\_\_\_\_

Nom du Locataire : \_\_\_\_\_

Adresse du Logement : \_\_\_\_\_

Date de l'Inspection : \_\_\_\_\_

#### Planchers

- Propres : Oui / Non
- Dégagés : Oui / Non
- En bon état : Oui / Non
- Revêtement antidérapant : Oui / Non

#### Voies de Circulation

- Clairement tracées : Oui / Non
- Dégagées : Oui / Non
- Miroirs aux intersections : Oui / Non

#### Postes de Travail

- Propres et bien rangés : Oui / Non
- Espace suffisant : Oui / Non
- Éclairage adéquat : Oui / Non
- Poubelles à proximité : Oui / Non

#### Fenêtres et Portes

- En bon état : Oui / Non
- Absence de fissures : Oui / Non
- Absence de moisissures : Oui / Non

#### Systèmes d'Évacuation

- Escaliers en bon état : Oui / Non
- Rampe le long du côté libre : Oui / Non
- Sorties de secours indiquées : Oui / Non

#### Équipements Électriques

- Prises en bon état : Oui / Non
- Éclairage adéquat : Oui / Non
- Filtres de ventilation propres : Oui / Non

#### Toilettes et Vestiaires

- Bien entretenus : Oui / Non
- Local distinct et propre pour prendre les repas : Oui / Non

#### Conditions Générales

- Absence de fuites d'eau : Oui / Non
- Absence de moisissures sur les murs : Oui / Non
- Éclairage adéquat : Oui / Non

#### Remarques :

Signature du Propriétaire : \_\_\_\_\_

Signature du Locataire : \_\_\_\_\_

## 4.2 Comment quitter un logement ou rompre le contrat de bail ?

### 1. Revoir le contrat de bail

- Vérifiez les termes concernant la résiliation, y compris le **préavis requis** et les **éventuelles pénalités**.

### 2. Donner le préavis

- Envoyez un **préavis écrit** au propriétaire en respectant le délai indiqué dans le bail.
- Pour les baux mensuels, **30 à 60 jours** est généralement standard.
- Pour un bail à durée déterminée, une résiliation anticipée peut entraîner des **pénalités**.

### 3. Inspection finale

- Planifiez une visite finale avec le propriétaire pour évaluer l'état du logement.
- Discutez de la **restitution du dépôt de garantie**.

### 4. Restitution du logement

- Nettoyez le logement et réparez les éventuels dommages causés pendant votre occupation.
- Remettez toutes les clés au propriétaire lors de l'inspection finale.

### 5. Récupération du dépôt de garantie

- Si le logement est en bon état et que toutes les conditions du bail sont respectées, le propriétaire doit **restituer votre dépôt de garantie**.
- En Alberta, le dépôt est généralement remboursé **dans les 10 jours** suivant la fin du bail.

## Exemple de fiche de bail « Residential Tenancy Agreement »

En Alberta, il n'y a pas de délai fixe pour signaler un problème après la signature du bail : le locataire doit aviser le propriétaire dans un délai raisonnable dès qu'il découvre le problème.

**RESIDENTIAL TENANCY AGREEMENT**

The tenancy created by this Residential Tenancy Agreement is governed by the Residential Tenancies Act and if there is a conflict between this Residential Tenancy Agreement and the Act, the Act prevails.

THIS Residential Tenancy Agreement made this \_\_\_\_\_ day of \_\_\_\_\_, 20\_\_\_\_

**BETWEEN:**

|                          |     |          |
|--------------------------|-----|----------|
| Landlord _____           | and | 1. _____ |
| Street Address _____     |     | 2. _____ |
| City & Postal Code _____ |     | 3. _____ |

(hereinafter referred to as "**Landlord**") (hereinafter either individually or collectively referred to as "**Tenant**")

**OF THE FIRST PART** **OF THE SECOND PART**

1. **PREMISES** The Landlord hereby leases to the Tenant the residential premises described as follows: \_\_\_\_\_ Legal \_\_\_\_\_ in the City of Calgary, \_\_\_\_\_ in the Province of Alberta (hereinafter referred to as "premises") for use and occupation as residential premises only, subject to the terms and conditions hereinafter set forth.

2. **TERM** The Tenant shall occupy the Premises for a fixed term of \_\_\_\_\_ months, beginning at 12:00 o'clock noon on the first day of \_\_\_\_\_, 20\_\_\_\_, and expiring at 12:00 o'clock noon on the last day of \_\_\_\_\_, 20\_\_\_\_.  
\* No notice is required for either the Landlord or Tenant to terminate the Tenancy at the end of the fixed term

3. **RENT** The Tenant shall pay to the Landlord monthly, in advance, without setoff, deduction or abatement, during the term hereby granted, a monthly rent consisting of:  
\$ \_\_\_\_\_ for the Premises  
\$ \_\_\_\_\_ for Parking (Stall # \_\_\_\_\_)  
\$ \_\_\_\_\_ other (specify: \_\_\_\_\_)  
\$ \_\_\_\_\_ being the total monthly rent (hereinafter called ("rent")), such rent payments to be due and payable in advance on the first (1st) day of each and every month during the term of this Residential Tenancy Agreement. It is acknowledged that if the tenant takes possession of the Premises prior to the Commencement Date of this Residential Tenancy Agreement, the Tenant shall pay a pro-rated rent of \$ \_\_\_\_\_ for the use and occupation of the Premises for the period ending immediately prior to the commencement of the term of this Residential Tenancy Agreement, and all terms and conditions of the Residential Tenancy Agreement shall apply from the date of possession until the Term Commencement Date. The Tenant agrees to pay a late collection fee of \$ \_\_\_\_\_ per day for payments of rent received after the first day of each month, and a fee of \$ \_\_\_\_\_ per cheque for returned cheques.

4. **SERVICES and Utilities** In addition to the rent, the Tenant shall be responsible for and pay when due all charges for AND services and utilities related to the premises, indicated as follows:

|                |                  |
|----------------|------------------|
| Paid by Tenant | Paid by Landlord |
|----------------|------------------|

## 5. Droits et responsabilités du locataire et du propriétaire

En Alberta, la *Residential Tenancies Act (RTA)* définit les **droits et responsabilités** des locataires et des propriétaires.

### 5.1 Droits et responsabilités du locataire

**En tant que locataire, vous avez le droit de :**

- Vivre dans un logement **propre, sûr et bien entretenu**.
- Demander des **réparations** en cas de problème (fuite d'eau, chaudière défectueuse...).
- Bénéficier de sa **vie privée** : le propriétaire ne peut entrer sans préavis, sauf en cas d'urgence.

**Le locataire doit respecter :**

- **Payer le loyer à temps.**
- **Maintenir le logement propre** et réparer les dommages causés par lui ou ses invités.
- **Ne pas harceler ou nuire** au propriétaire.
- **Informers le propriétaire rapidement** en cas de problème nécessitant des réparations.
- **Permettre l'accès au logement** après préavis pour réparations ou inspections.
- **Quitter les lieux** à la fin du bail.

#### Entretien quotidien (responsabilité du locataire)

En tant que locataire, vous êtes responsable de l'entretien quotidien de votre logement.

Cela comprend notamment :

- Le nettoyage régulier du logement
- L'utilisation adéquate des appareils et équipements
- Le respect des normes de sécurité (par exemple, vérifier que les détecteurs de fumée fonctionnent)

Si un problème important survient (fuite d'eau, panne de chauffage, appareil essentiel défectueux), vous devez en informer votre propriétaire dès que possible.

👉 N'essayez pas d'effectuer des réparations majeures vous-même, car cela pourrait entraîner des complications, des frais supplémentaires ou des conséquences sur votre contrat de location.

#### Le bail et ses conditions

Le bail est un **contrat écrit** définissant les règles de location. La RTA inclut certains termes automatiquement (avis, résiliation, paiement du loyer). D'autres points (dépôt de garantie, réparations, règles spécifiques) sont à **négoier**. Tout changement au bail doit être **fait par écrit**.

#### Modifications du logement

Toute modification importante du logement (aménagements, installations permanentes) doit être **approuvée par le propriétaire**. Les demandes doivent être raisonnables et ne pas compromettre la structure ou la sécurité du logement.

#### Preuves et application de gestion

Si tous tes échanges avec le propriétaire passent par une application (demandes de réparation, plaintes, etc.), il est important de **garder des preuves des échanges**. En cas de gros problème et

de recours au Residential Tenancy Dispute Resolution Service (RTDRS), vous devrez prouver que vous avez signalé les problèmes et fait des demandes au préalable.

Pour vous protéger :

- faire des **captures d'écran** des demandes dans l'application (avec date et contenu),
- envoyer un **courriel de confirmation** au propriétaire si vous avez son adresse,
- lui **demandeur une copie de l'historique** des demandes par courriel.

Ne pas attendre d'avoir un sérieux conflit pour vérifier si vous pouvez récupérer l'historique.

## 5.2 Responsabilités du propriétaire

### Le propriétaire doit :

- Fournir un **bail écrit** et informer de tout changement ou augmentation de loyer.
- Respecter la **vie privée** du locataire et assurer un logement **sécuritaire**.
- Maintenir le logement en bon état et fournir les services essentiels.
- Ne pas nuire à la jouissance du logement ni saisir les biens sans autorisation légale.

### Accès au logement

Le propriétaire peut entrer dans le logement si :

- Le locataire a reçu un **préavis écrit d'au moins 24 heures**, précisant la raison et le moment de l'entrée.
- Les raisons peuvent inclure : réparations, inspections, montrer le logement, lutter contre les nuisibles.

Le propriétaire **ne peut pas entrer sans consentement**, sauf :

- En cas d'urgence.
- Si le locataire a **abandonné le logement**.

Pour plus d'informations : [Residential Tenancies Act \(RTA\)](#).

### Réparations et état général du logement (responsabilité du propriétaire)

Même si la loi ne détaille pas chaque réparation, le propriétaire doit s'assurer que le logement respecte les **normes minimales de logement et de santé de l'Alberta**.

Le logement doit notamment :

- Être **propre, hygiénique et sécuritaire**
- Avoir un **réfrigérateur et une cuisinière fonctionnels**
- Être **libre de nuisibles** (punaises de lit, souris, etc.)
- Fournir de l'**eau chaude courante**
- Être **chauffé adéquatement en hiver** (minimum 22 °C)
- Être protégé contre l'eau, le vent et les intempéries
- Avoir des **portes et fenêtres en bon état et verrouillables**

 **Important :** Même si des réparations sont en cours ou en retard, vous devez **continuer à payer votre loyer**. Le non-paiement peut entraîner des mesures d'expulsion.

## 6. Habiter le logement

Une fois le logement trouvé et le bail signé, plusieurs éléments du quotidien sont à prendre en compte pour bien s'installer et éviter les problèmes.

### 6.1 Meubler son logement et articles ménagers

À votre arrivée, vous devrez souvent acheter :

- Un lit et un matelas
- Une table et des chaises
- Des ustensiles de cuisine
- Des articles de base pour la maison

Vous pouvez trouver ces articles :

- Dans des magasins de meubles
- Dans des magasins d'occasion
- En ligne (ex. Facebook Marketplace)

#### **Prudence avec les meubles d'occasion**

Les meubles récupérés ou achetés d'occasion peuvent parfois être infestés d'insectes. Évitez particulièrement les **matelas** trouvés dans la rue, même s'ils semblent en bon état.

#### **Punaises de lit : prévention et réaction**

Les punaises de lit sont des insectes qui vivent principalement dans les lits, matelas, divans et chaises.

Si vous soupçonnez leur présence :

- Signalez-le **immédiatement** à votre propriétaire
- Nettoyez et préparez le logement selon les consignes données
- Évitez de déplacer les meubles infestés dans d'autres pièces

 En cas de problème non réglé, vous pouvez appeler **Health Link au 811** pour obtenir des conseils ou demander une inspection.

## 6.2 Vivre en communauté et bon voisinage

Vivre en logement implique de respecter les autres occupants.

### Bruit

- Évitez les bruits excessifs, surtout en soirée et la nuit
- Prévenez vos invités de faire attention au bruit

### Odeurs de cuisine

- Aérez régulièrement votre logement
- Utilisez la hotte ou ouvrez les fenêtres lorsque possible

### Communication

L'Alberta est une province culturellement diverse. En cas de malentendu avec un voisin, privilégiez une discussion calme et respectueuse.

## 6.3 Animaux de compagnie

Tous les logements n'acceptent pas les animaux.

Avant de signer un bail :

- Vérifiez si les animaux sont autorisés
- Consultez les règles de l'immeuble ou du condominium

Si un animal est autorisé :

- Respectez les conditions (taille, nombre, type d'animal)
- Assurez-vous qu'il ne dérange pas les voisins, maintenir le logement propre et en bon état
- Des frais supplémentaires peuvent être exigés pour les animaux de compagnie.

Si vous avez un animal de compagnie, certains propriétaires ou compagnies peuvent demander des frais supplémentaires chaque mois (par animal), en plus du loyer. Vérifiez bien cette information avant de signer le contrat

## 6.4 Logement fumeur ou non-fumeur

De nombreux logements en Alberta sont **non-fumeurs**. Cela signifie qu'il est interdit de fumer à l'intérieur du logement et parfois aussi sur les balcons ou dans les parties communes. Cela inclut:

- Cigarettes
- Cigares
- Cannabis

Respectez toujours les règles indiquées dans votre bail. Si vous fumez, faites-le à l'extérieur, loin des fenêtres et des entrées. Le non-respect peut entraîner des plaintes ou des frais de nettoyage.

## 7. Aides au logement et services communautaires en Alberta

### 7.1 Programme de soutien au loyer de l'Alberta

Le **Programme de supplément au loyer** vise à rendre les logements locatifs plus abordables pour les ménages à revenu faible ou modéré. Il s'agit d'une **subvention versée pour réduire le coût du loyer**.

- Les demandes sont traitées selon le principe du **premier arrivé, premier servi**.
- Pour être admissible, il faut :
  - avoir un **revenu inférieur aux limites de revenu locales**, déterminées selon le marché;
  - être **citoyen canadien** ou **résident permanent** ;
  - répondre aux critères des programmes provinciaux de logement abordable.

### 7.2 Prestation pour enfants et familles de l'Alberta

La **Prestation pour enfants et familles de l'Alberta** offre une **aide financière directe** aux familles à revenu faible ou moyen ayant des **enfants de moins de 18 ans**.

- Le montant dépend :
  - du **revenu familial** ;
  - du **nombre d'enfants** à charge.
- Pour être admissible, vous devez :
  - résider en Alberta ;
  - produire une **déclaration de revenus** ;
  - respecter les seuils de revenu établis par la province.

### 7.3 Programme d'aide au revenu de l'Alberta

Le **Programme d'aide au revenu** fournit un soutien financier temporaire aux personnes et aux familles selon :

- leurs **besoins financiers** ;
- leur **capacité à travailler** ;
- la **taille du ménage**.

Cette aide peut couvrir notamment :

- les **frais de garde d'enfants** ;
- le **raccordement aux services publics** (électricité, eau, chauffage) ;
- certaines **dépenses liées au travail** ;
- des **situations d'urgence imprévues** ;
- certains **frais scolaires pour les enfants**.

## 7.4 Services communautaires et logement social

En Alberta, chaque ville dispose de **services de logement communautaire** pour aider les personnes et familles à revenu faible ou modéré à accéder à des logements abordables. Ces services sont souvent gérés par des **Housing Authorities** locales, des fondations ou des organismes à but non lucratif. Ils offrent un soutien direct et des conseils pour trouver un logement adapté.

### Que proposent ces services ?

- **Logements communautaires** : loyer basé sur le revenu du ménage.
- **Suppléments de loyer** : aide financière pour réduire le coût du logement sur le marché privé.
- **Accompagnement et orientation** : soutien pour remplir les demandes, comprendre le bail, ou trouver d'autres aides.
- **Services pour nouveaux arrivants** : certaines associations locales, comme Immigrant Services Calgary ou Edmonton Immigrant Services Association, offrent aussi des conseils sur le logement, des programmes alimentaires et un accompagnement communautaire.

### Exemples par ville

- **Edmonton : Civida**  
Principal fournisseur de logements sociaux et abordables, avec plus de 4 500 logements sociaux et 600 logements à prix modéré.
- **Calgary : Calgary Housing Company (CHC)**  
Gère près de 10 000 unités pour environ 27 000 personnes, dont 15 000 enfants, incluant des programmes de location et de supplément au loyer.
- **Red Deer : Red Deer Housing Authority (RDHA)**  
Offre des logements subventionnés et des suppléments de loyer aux ménages à faible revenu.
- **Grande Prairie : Grande Spirit Foundation / Community Compass**  
Propose des logements abordables et des services d'accompagnement vers le logement.
- **Lethbridge : Lethbridge Housing Authority**  
Gère les logements communautaires et les suppléments de loyer, avec le soutien d'organismes communautaires (YWCA, CMHA, etc.).

### À retenir :

Même si les noms des organismes et les procédures varient selon la ville, le **principe reste le même** : contactez votre organisme local pour connaître vos options, déposer une demande et recevoir un accompagnement adapté à votre situation.

En cas de violence familiale, de crise ou de risque de se retrouver sans logement, il existe aussi des **shelters et maisons de transition** en Alberta. À Calgary, par exemple, des organismes comme **Inn from the Cold** (hébergement d'urgence, surtout pour les familles) ou **YW Calgary / YW Crisis Shelter** (femmes et enfants victimes de violence) peuvent offrir un hébergement temporaire et du soutien. Pour trouver d'autres shelters et maisons de transition dans la province, vous pouvez appeler **211** ou consulter le site <https://ab.211.ca/>.

## 8. Cadre juridique du logement en Alberta

### 8.1 Évolution du coût du loyer (augmentation du loyer)

En Alberta, les propriétaires peuvent augmenter le loyer, mais certaines **règles légales** doivent être respectées.

- Une augmentation de loyer ne peut avoir lieu **qu'une fois tous les 12 mois**.
- Le locataire doit recevoir un **préavis écrit d'au moins trois (3) mois**.
- Aucune augmentation n'est permise **pendant un bail à durée déterminée (bail fixe)**.
- Pour un **bail mensuel**, le loyer peut être augmenté avec un préavis de trois mois.
- Il n'existe **aucun plafond légal** sur le montant de l'augmentation en Alberta, contrairement à d'autres provinces.
- Toutefois, les augmentations doivent rester **raisonnables**. Une hausse jugée excessive peut être contestée auprès du **Residential Tenancy Dispute Resolution Service (RTDRS)**.

L'avis d'augmentation doit :

- être **daté et signé** par le propriétaire ;
- indiquer clairement la **date d'entrée en vigueur**.

Une augmentation ne peut entrer en vigueur que si :

- au moins **365 jours** se sont écoulés depuis le début du bail actuel ;
- ou **365 jours** depuis la dernière augmentation de loyer.

Un loyer augmenté de manière non conforme peut être **remboursé au locataire**.

### 8.2 Familles et enfants en bas âge

Le **Residential Tenancies Act (RTA)** ne contient pas de règles spécifiques aux jeunes enfants, mais il prévoit plusieurs **protections importantes pour les familles**.

#### Non-discrimination

Les propriétaires n'ont pas le droit de refuser un logement ou de traiter différemment un locataire en raison de son **statut familial**. Une famille avec des enfants ne peut donc pas être discriminée par rapport à un couple ou une personne seule.

Si un propriétaire refuse de vous louer un logement ou vous demande de partir uniquement parce que vous avez des enfants ou êtes enceinte, gardez les messages ou annonces qui le prouvent et contactez la Commission des droits de la personne de l'Alberta pour obtenir de l'information et vérifier vos droits. Certaines résidences pour personnes âgées (55 ans et plus) peuvent avoir des règles particulières, mais ces situations restent exceptionnelles. <https://www.cplea.ca/wp-content/uploads/agediscrimination.pdf>

#### Bruit et vie familiale

La loi ne pénalise pas spécifiquement les bruits normaux liés à la vie familiale. Les sons raisonnables provenant d'enfants (jeux, déplacements) ne constituent pas automatiquement une nuisance, tant qu'ils restent dans des limites normales.

#### Jouissance paisible des lieux

Les familles ont droit à la **jouissance paisible de leur logement**. Le propriétaire ne peut pas harceler, restreindre ou interférer de manière injustifiée avec l'utilisation normale du logement par une famille.

## 9. Gestion des conflits et recours légaux

En Alberta, le **Residential Tenancy Dispute Resolution Service (RTDRS)** aide à résoudre les litiges entre propriétaires et locataires, ou entre colocataires, en vertu de la Loi sur les locations résidentielles et de la Loi sur les locations de terrains de maisons mobiles.

### 9.1 Types de litiges les plus courants

#### Entre propriétaire et locataire :

- Loyer impayé
- Rupture de contrat
- Dommages matériels : le propriétaire peut demander une indemnisation pour les réparations.
- Dépôt de garantie : des litiges peuvent survenir au sujet du retour du dépôt de garantie, en particulier si le propriétaire estime que le locataire doit de l'argent pour un loyer impayé ou des dommages à la propriété
- Expulsion (pour non-paiement, violation du bail ou troubles aux voisins)
- Discrimination (race, religion, handicap, statut familial)
- Nuisances sonores
- Animaux de compagnie non autorisés
- Entretien et réparations non effectués : Des litiges peuvent survenir si le propriétaire n'effectue pas les réparations nécessaires.

#### Entre colocataires ou voisins :

- Bruit excessif ou fêtes
- Conflits sur les espaces communs (buanderie, stationnement)
- Animaux bruyants ou salissants
- Fumer à l'intérieur : si un locataire fume à l'intérieur du logement, cela peut causer des problèmes aux autres locataires, en particulier s'ils ont des problèmes respiratoires ou des allergies.
- Conflits personnels ou malentendus

#### Comment résoudre un conflit entre locataire, colocataires, voisins :

- **Communication directe** : essayez de parler calmement avec la personne concernée.
- **Médiation** : un tiers neutre peut faciliter la discussion si nécessaire.
- **Documenter** : gardez des preuves de toutes les communications, plaintes et avertissements.
- **Respect du bail** : appliquez les règles et conséquences prévues dans le contrat.
- **Expulsion** : uniquement en dernier recours, si le conflit est grave et persistant.

#### **Conseils pour prévenir les conflits :**

- Établir des règles claires sur le bruit, les animaux et l'usage des espaces communs
- Maintenir une communication ouverte avec tous les locataires
- Offrir des ressources comme la médiation ou le conseil

## 9.2 L'éviction en Alberta

Le motif le plus courant est le non-paiement du loyer. Le locataire ne peut pas retenir le loyer pour par exemple forcer le propriétaire à faire des réparations. Le loyer doit être payé en totalité à la date prévue. Si le locataire prévient qu'il ne peut pas payer, le propriétaire peut accepter un paiement retardé ou échelonné, mais il n'y est pas obligé.

### Autres motifs d'éviction :

- non-respect du bail,
- dommages au logement,
- troubles ou mise en danger des autres occupants.

### Les 3 types d'avis d'éviction

- **24 heures** : dommages importants ou agression/menace physique.
- **48 heures** : occupant non autorisé.
- **14 jours** : manquement grave au bail (ex. : loyer impayé, troubles répétés).

### Tout avis doit :

- être écrit, signé, avec l'adresse du logement,
- expliquer le motif,
- indiquer la date de fin du bail (et l'heure pour les avis de 24 h et 48 h).

**Pour loyer impayé** : l'avis doit préciser que vous pouvez éviter l'éviction en payant tout le loyer dû avant la date de fin.

**Si le locataire estime que c'est le propriétaire qui commet un manquement grave** (ex. : logement insalubre, ordre de santé publique non respecté), il peut aussi donner un **avis d'au moins 14 jours** pour mettre fin au bail. Cet avis est annulé si le propriétaire s'y oppose par écrit dans les 7 jours, tant que l'ordre a été respecté.

### Cas très graves (agression, menaces, gros dommages)

Le propriétaire peut donner un avis de 24 heures ou saisir le RTDRS/Cour. Il peut aussi réclamer des dommages non couverts par le dépôt de garantie.

## 9.3 Le locataire peut-ils s'opposer à un avis d'éviction ?

Si vous n'êtes pas d'accord avec un avis d'éviction de 14 jours (sauf pour loyer impayé), vous pouvez envoyer une objection écrite au propriétaire avant la fin des 14 jours. Expliquez pourquoi vous contestez.

Si le préavis d'expulsion de 14 jours est en raison d'un loyer impayé, la seule chose qu'un locataire puisse faire est de payer tout le loyer dû et le loyer dû à la date de résiliation indiquée dans l'avis.

Le locataire doit donner l'avis d'opposition au propriétaire ou à son mandataire personnellement ou en l'envoyant par courrier recommandé ou certifié. Si ces méthodes ne fonctionnent pas, le locataire peut envoyer l'avis par voie électronique, à condition qu'une copie imprimée de l'avis soit reçue par un dispositif électronique à l'adresse du propriétaire.

Un propriétaire ne peut faire déménager un locataire si un avis d'opposition est signifié avant la date de résiliation indiquée dans l'avis. Une fois que le propriétaire a reçu l'objection, il peut :

- ne rien faire et le bail suivra son cours ; ou
- adresser une demande de résiliation de la location au RTDRS ou à la cour provinciale.

## 9.4 Recours légaux

### Cour des petites créances (Small Claims Court)

Lorsqu'un différend avec un propriétaire ne peut pas être résolu à l'amiable et que **le montant en litige est inférieur à 50 000 \$**, il est possible de s'adresser à la **Cour des petites créances (Small Claims Court)**.

Pour déposer une plainte, vous pouvez contacter Service Alberta :

-  par téléphone : (780) 427-4088 ou 1-877-427-4088
-  par courriel : [service.alberta@gov.ab.ca](mailto:service.alberta@gov.ab.ca)
-  en ligne : via le site web de Service Alberta

Service Alberta pourra vous fournir les formulaires nécessaires et vous guider dans les démarches à suivre.

### Informations importantes

Avant d'entamer une procédure, assurez-vous d'avoir en votre possession tous les documents pertinents, notamment :

- le bail de location,
- les preuves de paiement du loyer,
- les échanges écrits avec le propriétaire (courriels, messages, lettres),
- toute autre preuve appuyant votre plainte.

## 9.5 Organismes de soutien (spécificités régionales)

Plusieurs organismes peuvent vous accompagner et vous informer sur vos droits en tant que locataire en Alberta :

### Centre albertain d'information juridique (CPLEA)

Le CPLEA offre de **l'information juridique gratuite** aux Albertains, notamment sur les **droits et responsabilités des locataires**.

Des ressources en ligne, des publications et parfois des ateliers d'information sont disponibles.

Site web : <https://www.cplea.ca/>

### Legal Aid Alberta

Legal Aid Alberta propose des **services d'aide juridique** aux personnes à faible revenu confrontées à des problèmes juridiques, y compris en matière de logement.

Les services peuvent inclure des **conseils juridiques**, une **représentation devant les tribunaux** et d'autres formes d'assistance.

Site web : <https://www.legalaid.ab.ca/>

### Centre albertain d'information juridique – Infojuri

Infojuri offre gratuitement de **l'information juridique**, de **l'orientation**, de **l'accompagnement**, ainsi que des **services de notariat public** à tous les Albertains.

Les services sont offerts à **Edmonton et Calgary**, en **français et en anglais**, dans le respect de la **confidentialité** et **sans critère d'admissibilité**.

Site web : <https://www.infojuri.ca/fr/>

## 10. Achat d'une maison en Alberta

Pour de nombreux nouveaux arrivants, l'achat d'une maison représente un projet envisagé à moyen ou long terme, une fois la situation financière stabilisée et le fonctionnement du marché immobilier albertain mieux compris. Cette démarche peut permettre une plus grande stabilité résidentielle, une meilleure prévisibilité des coûts de logement et la constitution d'un patrimoine à long terme.

### 10.1 Se préparer à l'achat

Avant d'entamer un processus d'achat, il est important de réunir certaines conditions. L'acheteur doit d'abord **constituer une mise de fonds (minimum 5%)**, dont le montant varie selon le prix de la propriété et le type de financement. En Alberta, notamment dans des villes comme Edmonton et Calgary, les prix peuvent varier considérablement selon les quartiers et les municipalités.

Il est également recommandé de **choisir le lieu d'achat** en tenant compte de critères personnels et familiaux tels que la proximité du travail, des écoles, des services et des transports, ainsi que du budget disponible.

Enfin, l'acheteur doit **rassembler les documents financiers requis** (preuves de revenus, documents fiscaux et justificatifs de la mise de fonds) et **obtenir une préapprobation hypothécaire**. Cette étape permet de connaître sa capacité d'emprunt et facilite les démarches avec les agents immobiliers.

### 10.2 Le processus d'achat

Une fois la préparation complétée, la recherche de propriété peut commencer, généralement avec l'accompagnement d'un **courtier immobilier**. Celui-ci aide à cibler des propriétés correspondant au budget et aux besoins de l'acheteur, organise les visites et accompagne la présentation de l'offre d'achat.

Lorsque l'offre est acceptée, l'acheteur doit obtenir une **approbation hypothécaire finale** auprès de son prêteur. Cette approbation peut inclure une évaluation de la propriété afin de confirmer sa valeur marchande. La transaction est ensuite finalisée par un **avocat ou un notaire autorisé**, responsable de la conformité légale, du transfert de propriété et de l'enregistrement officiel.

Avant la prise de possession, l'acheteur doit également souscrire une **assurance habitation**, exigée par les prêteurs hypothécaires.

### 10.3 Les principaux intervenants

L'achat d'une maison en Alberta implique plusieurs acteurs :

#### 1. Le notaire

Le notaire immobilier est le professionnel légal chargé d'officialiser la vente. Il rédige ou vérifie l'acte de vente, fixe la date de signature et donne au contrat une valeur légale. Il s'assure que la transaction respecte la loi et que tous les documents sont correctement établis. Le notaire informe l'acheteur des **frais de clôture** et supervise le transfert de propriété jusqu'à l'enregistrement officiel. Dans certains cas, il peut aussi conseiller sur des aspects juridiques liés à l'achat.

## 2. L'acheteur et le vendeur

Ces deux parties sont au cœur de la transaction. Le vendeur évalue son bien, fixe le prix et fournit les informations nécessaires sur la propriété. L'acheteur, quant à lui, recherche une maison qui correspond à ses besoins et à son budget. Les droits et obligations de chacun sont encadrés par la loi provinciale pour garantir une transaction équitable.

## 3. Le courtier immobilier

Bien que certaines transactions puissent se faire entre particuliers, il est fortement recommandé de passer par un courtier. Ce professionnel accompagne l'acheteur tout au long du processus : recherche de propriétés, organisation des visites, conseils sur la valeur des biens, rédaction et négociation de l'offre. Il aide également à comprendre les documents nécessaires et les délais liés au financement.

## 4. L'établissement financier ou le courtier hypothécaire

Ces acteurs évaluent la situation financière de l'acheteur et proposent des solutions de financement adaptées. Le courtier hypothécaire peut comparer plusieurs prêteurs pour obtenir le meilleur taux et faciliter l'accès au crédit. Il peut aussi négocier les conditions de prêt et guider l'acheteur dans le choix de l'établissement bancaire le plus approprié.

## 5. L'assureur

Une assurance habitation est obligatoire pour protéger la propriété et répondre aux exigences des prêteurs hypothécaires. Dans certains cas, une assurance liée au prêt hypothécaire est également recommandée pour protéger l'emprunt en cas de décès ou d'événement imprévu. Cela permet de sécuriser l'investissement et d'assurer la protection de la famille.

## 10.4 Types de propriétés et formes de détention

Au Canada, la forme la plus courante est la **pleine propriété (freehold)**, où l'acheteur possède le bâtiment et le terrain. Il existe également des **propriétés à bail (leasehold)**, où le terrain n'appartient pas au propriétaire, ce qui peut avoir un impact sur le financement et la valeur de revente.

Dans le cas d'un achat à plusieurs, la propriété peut être détenue **conjointement** (parts égales avec transfert automatique au survivant) ou **en commun** (parts distinctes pouvant être transmises ou cédées). Des structures plus spécifiques, comme la **fiducie** ou un **accord de partenariat**, peuvent également être utilisées selon la situation.

## Conclusion

Trouver un **logement en Alberta** constitue une **étape clé** dans le parcours des **nouveaux arrivants**. Ce guide a été conçu pour offrir des **repères clairs**, des **informations pratiques** et des **conseils concrets**, afin de faciliter la recherche de logement et de réduire les risques d'erreurs.

L'Alberta propose une **diversité de logements** adaptée à différents **profils**, **budgets** et **projets de vie**. Qu'il s'agisse des **grands centres urbains** comme Calgary et Edmonton, des **banlieues familiales** ou des **régions rurales**, chaque option comporte des **avantages** et des **défis** qu'il est essentiel d'évaluer avec attention.

Au-delà de l'emplacement, des éléments tels que le **climat**, l'**isolation**, le **chauffage**, ainsi que la **compréhension des droits et responsabilités des locataires**, jouent un rôle déterminant dans le **confort**, la **sécurité** et la **stabilité** à long terme.

S'installer en Alberta, c'est aussi choisir un **milieu de vie**. L'**intégration** passe par la découverte du **quartier**, l'accès aux **services essentiels** et la création de **liens communautaires**, favorisant ainsi un véritable **sentiment d'appartenance**.

En somme, ce guide se veut un **outil de référence** pour accompagner les nouveaux arrivants à chaque étape de leur **installation**. Il vise à soutenir une transition en toute **sérénité**, en aidant chacun à poser les **fondations d'une vie stable et épanouissante** en Alberta.

Chaque parcours est unique, mais une information claire et accessible permet de transformer un défi en **opportunité de départ**.

Bienvenue en Alberta, et bon succès dans votre nouvelle aventure.

**« S'installer dans un nouveau pays, c'est bien plus que trouver un logement :  
c'est bâtir un nouveau point d'ancrage pour l'avenir. »**

Ralph Waldo Emerson, un écrivain et philosophe américain connu pour ses réflexions sur la vie et l'existence.



Réseau en immigration  
francophone de l'Alberta

**Pour toutes informations sur les services destinés aux  
immigrants francophones,  
rendez-vous sur notre site web : [www.rifalberta.com](http://www.rifalberta.com)**

Financé par :

Funded by:



Immigration, Réfugiés  
et Citoyenneté Canada

Immigration, Refugees  
and Citizenship Canada