



## Comment établir le contact avec le propriétaire?

Téléphoner aux bonnes heures, se présenter clairement et poliment, éviter les fautes d'orthographe dans les courriels ou les textos, valoriser les points forts de son dossier... **Voilà ce qui peut vous aider à vous démarquer parmi tous les candidats locataires.**

Le premier contact est décisif pour le propriétaire. Vous êtes souvent très nombreux à répondre pour un même logement et l'image que vous donnez à cette occasion est très importante. C'est à ce moment précis que le propriétaire décide ou non d'examiner votre dossier et de vous fixer un rendez-vous pour visiter son appartement. Le propriétaire est libre de louer son logement à qui il veut, à condition qu'il ne refuse pas un locataire pour des motifs discriminatoires. Si tel est le cas, vous pouvez porter plainte avec preuves à l'appui.

### Si le premier contact se fait par téléphone

Le principe est simple : appelez à des heures décentes (pas trop tôt le matin et pas trop tard le soir, par exemple entre 9 et 21 heures maximum) et dans un endroit calme. Présentez-vous et montrez-vous disponible pour la date de la visite : le plus tôt sera le mieux. Si vous devez laisser un message au propriétaire, indiquez votre nom, ainsi que les coordonnées auxquelles vous serez rejoignable facilement. Vous devez aussi lui rappeler quel logement vous intéresse, car les propriétaires peuvent en louer plusieurs.

**Attention !** Sachez que certains propriétaires reçoivent plus de 200 contacts par jour. C'est pourquoi il leur est parfois difficile, voire impossible, de rappeler chaque candidat. Rassurez-le sur votre solvabilité, ce qui l'incitera à vous rappeler, plutôt que ceux qui n'ont pas pris cette avance. En revanche, nous vous déconseillons de l'inonder d'appels s'il ne vous répond pas. Rappelez-le une seconde fois, mais pas plus ; vous risqueriez de lui couper l'envie de vous rappeler.

## Si le premier contact se fait par courriel

Soyez vigilant à l'orthographe ainsi qu'à la présentation de votre courriel. Précisez dans l'onglet objet quel appartement vous intéresse. Exemple : « Logement 3 ½ au 33 rue Carrier à Lévis ».

- Commencez votre texte par un « Bonjour » ou par « Madame, Monsieur »
- Concluez par une formule de politesse courte, type « cordialement, au plaisir »
- Il est préférable d'utiliser une police de caractère facile à lire (exemple : Arial ou Calibri) et éviter les effets de style.
- Soyez clair dans votre présentation: écrire votre nom, décrire légèrement votre situation, et détaillez les points forts de votre dossier.

## Exemple de premier message

Bonjour Madame/Monsieur,

Je me présente, (*prénom et nom de famille*). Je voulais vous faire part de mon intérêt particulier pour votre appartement à louer au (adresse civique complète du logement en question). Je souhaiterais fixer une rencontre pour une visite le plus rapidement possible.


Par ailleurs, sachez que je peux vous fournir une (*lettre de référence de l'employeur, lettre de référence d'un ancien propriétaire ou autres documents pertinents*).

Au plaisir de vous rencontrer,

*Votre nom avec # de téléphone pour vous rejoindre et/ou adresse courriel.*

## Si le premier contact se fait par Messenger

Ce qui se retrouve sur votre compte Facebook peut alors devenir un enjeu de taille, comme, par exemple, votre photo de profil. Dites-vous qu'une image vaut mille mots. Dans la plupart des cas, consulter les photos d'un profil Facebook d'une personne en dévoile beaucoup sur elle. Il est important de faire le ménage de son fil d'actualité, voire de configurer votre profil avec un statut confidentiel le temps de la recherche.



Si vous souhaitez garder votre contenu accessible à tous, il serait important d'aller valider vos albums photos et retirer au besoin celles qui pourraient vous nuire.

Quand vient le moment d'envoyer un message au propriétaire ou gestionnaire sur *Marketplace*, évitez de laisser la phrase : *Bonjour, cet article est-il toujours disponible?* Il est possible d'effacer cette phrase et d'aller droit au but. Imaginez-vous que le propriétaire reçoit 50 messages demandant si le logement est toujours disponible sans rien mentionner d'autre. Alors, démarquez-vous et soyez clair et précis !

### Mon dossier locataire

Il pourrait être intéressant de se monter un dossier locataire avec des documents pertinents à l'appui. L'objectif est de rassurer le propriétaire. Voici des exemples de ce qui pourrait s'y retrouver :

- Pour une personne en situation d'emploi, une lettre de référence pourrait être remise précisant l'emploi, la date d'entrée en fonction ainsi que la rémunération.
- Une référence d'un ancien propriétaire faisant mention de votre assiduité à payer le logement (voir annexe pour un modèle)
- Écrire une courte lettre de motivation
- Lors de la visite, apporter des reçus de factures payées d'Hydro-Québec ou de Vidéotron pour montrer vos bonnes habitudes de paiement.

En cas de mauvais crédit, vous pouvez jouer la carte de la franchise : « J'ai un mauvais dossier de crédit, mais pour telle raison... Par contre, j'ai toujours payé mon loyer à temps. Je suis en train de travailler à remonter mon dossier de crédit. » Faites parvenir votre dossier de crédit vous-même gratuitement pour vous appuyer et démontrer votre bonne volonté.

**Mais attention! C'est la capacité de payer du locataire qui compte.** Le simple fait que le locataire soit sans emploi ou qu'il soit prestataire d'aide de dernier recours n'implique pas qu'il ne sera pas en mesure de payer son loyer. Le propriétaire qui refuse de signer un bail parce que le locataire est sans emploi ne respecte pas les droits du locataire protégés par la *Charte des droits et libertés de la personne* du Québec. [La discrimination est interdite!](#)

## Établir un lien privilégié avec le propriétaire

Lors de la visite, il est important de poser des questions pertinentes pour prouver votre sérieux :

### 1- Aménagement de l'appartement

- Assumez-vous les frais pour la peinture?
- Est-ce que je peux peindre n'importe quelle couleur?
- Est-ce que je peux apporter des changements décoratifs?

### 2- Services et commodités inclus

- Quel type de chauffage est utilisé?
- Est-ce que le chauffage, l'eau chaude et l'électricité sont inclus dans le loyer?
- S'ils ne sont pas compris, quels sont les coûts à prévoir pour le chauffage?
- Est-ce qu'il y a une entrée laveuse-sécheuse?
- Est-ce possible de louer avec des électroménagers ou des meubles inclus?

### 3- Durée et conditions du bail

- Est-ce que j'ai droit aux animaux? Lesquels?
- Est-ce qu'il y a un droit d'accès à la cour?
- Est-ce que le bail a des conditions particulières?
- Est-ce qu'il existe un règlement de l'immeuble? Puis-je le voir?

### 4- Responsable de l'entretien

- Est-ce que vous payez les coûts de réparation des électroménagers, s'ils sont inclus dans la location?
- Comment avez-vous l'habitude de fonctionner en cas de réparations mineures?
- Est-ce que des travaux majeurs ou mineurs sont prévus avant ou en cours de bail?
- Qui est responsable du déneigement?
- Qui est responsable de l'entretien de la pelouse?

### 5-Stationnement

- Est-ce qu'il y a une place de stationnement?
- Est-ce qu'il y a des frais supplémentaires pour le stationnement?
- Si non, où peut-on stationner dans le quartier?
- Est-ce qu'il y a des espaces de stationnement prévus pour les invités?

## 6- Entreposage

- Est-ce qu'il y a un espace de rangement?
- Est-ce qu'il y a des frais supplémentaires pour le rangement?
- Où est-il situé?
- Est-ce qu'il y a un endroit prévu pour ranger mon vélo, mes pneus, etc.?

## 7- Isolation et insonorisation de l'appartement

- Est-ce que le logement est bien isolé?
- Est-ce bien insonorisé?

## 8- Qualité du voisinage

- Comment sont les autres locataires de l'immeuble?
- Comment est le quartier?

Cela démontre que vous vous intéressez à l'appartement, vous pensez à tout, vous êtes quelqu'un de responsable... cela vous donnera une longueur d'avance sur les autres candidats et vous marquerez positivement l'esprit du propriétaire.

**Relancer le propriétaire n'est pas interdit.** Dans les 24 h qui suivent la visite et la remise de votre dossier, n'hésitez pas à relancer le propriétaire par courriel afin de lui rappeler que vous êtes très intéressé par son appartement et très motivé.

## Vivre en logement

Pour connaître vos droits et vos obligations lorsque vous êtes locataire, **c'est ici!**

Bonne visite!

## Annexe 1 : Modèle-Lettre de référence d'un propriétaire

Nom du propriétaire

101-100 rue Principale

Lévis (Québec) H1A 1V1

19 avril 2023

Madame, Monsieur,

La présente constitue une lettre de référence pour la locataire **Johanne Tremblay** au **101-100 rue Principale**. **Mlle Tremblay** était locataire à la présente adresse du **1<sup>er</sup> juillet 2021 au 30 juin 2021**.

**Mlle Tremblay** était une locataire responsable et fiable qui payait toujours le loyer à temps. Elle n'a jamais fait l'objet d'une plainte de la part de ses voisins et n'a jamais contrevenu aux conditions de son contrat de bail. En outre, elle a laissé l'unité locative en bon état au moment de son départ.

Je suis heureux de recommander **Mlle Tremblay** à titre de locataire et n'hésiterais pas à lui louer une propriété à l'avenir. Vous pouvez communiquer avec moi au numéro ci-dessous si vous désirez de plus amples renseignements.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués,

[Signature]

Nom du Propriétaire

555-555-5555

[p.proprietaire@email.com](mailto:p.proprietaire@email.com)

MODÈLE

Lettre de référence d'un  
propriétaire