



LAPOINTE ROSENSTEIN
MARCHAND MELANÇON
S.E.N.C.R.L. Avocats

Aspect juridique de la location en ligne à l'ère d'Airbnb

Avril 2016



Antonietta Melchiorre
Associée
514-925-6355
antonietta.melchiorre@lrmm.com



James Woods
Avocat
514-925-6391
james.woods@lrmm.com

Le présent article a été rédigé en collaboration avec Aude Florin, stagiaire.

Airbnb, société fermée sise en Californie et fondée en 2008, a joué un rôle clé dans la révolution de l'industrie du voyage en développant, pour utilisation sur Internet, un système sécuritaire et convivial permettant aux utilisateurs de répertorier, de trouver ou de louer un logement dans environ 30 000 villes de 190 pays. Comme les sites Web similaires à Airbnb vous offrent l'alléchante possibilité de trouver l'hébergement idéal à un prix extrêmement concurrentiel ou de louer votre magnifique cottage ou appartement lorsque vous n'y êtes pas, il n'est pas étonnant que cette pratique soit devenue monnaie courante.

En effet, louer votre appartement, votre chalet de ski ou une chambre vacante semble être une idée formidable : vous pouvez obtenir un revenu additionnel, maximiser l'utilité de vos actifs et rencontrer des voyageurs de partout dans le monde. Cependant, certains scénarios jettent une ombre sur la location de type Airbnb : par exemple, si votre voisin louait sa propriété à des touristes bruyants et portés sur la bouteille tous les week-ends? Ou si vos locataires mettaient le feu à votre maison? Ou, dernier point, est-ce juste envers le charmant couple qui a économisé durant des années pour ouvrir un Bed & Breakfast et qui doit surmonter une lourde réglementation pour y arriver? La nature légale de la « location Airbnb » fait l'objet d'un nombre grandissant de questions à mesure que sa popularité et celle d'autres sites Web de location à court terme augmentent au Canada et dans le monde. La tentative des législateurs du Québec de clarifier le cadre juridique entourant la location de résidences de vacances a alimenté un débat brûlant sur la réglementation relative à ces sites et à leurs usagers.

1) Cadre juridique

Au Québec, les hôtels, Bed & Breakfast et autres établissements du genre doivent être titulaires d'une attestation d'hébergement touristique délivrée par le ministère du Tourisme. La *Loi sur les établissements d'hébergement touristique*¹ (la « Loi ») et son *Règlement sur les établissements d'hébergement touristique*² prévoient des règles concernant ces attestations. Plus particulièrement, l'hébergement

touristique s'entend « de tout établissement exploité par une personne qui offre en location à des touristes, contre rémunération, au moins une unité d'hébergement pour une période n'excédant pas 31 jours. » Cependant, les « unités d'hébergement offertes sur une base occasionnelle » ne sont pas assujetties à cette exigence d'attestation.

L'arrivée de la location de style Airbnb a focalisé le débat sur la définition de « occasionnel ». L'exception susmentionnée avait probablement comme objectif de permettre aux gens de louer sans pénalité leur maison pour des occasions spéciales occasionnelles. L'industrie du tourisme a toutefois commencé à se plaindre de la concurrence croissante venant des locataires « professionnels », qui possèdent des maisons dans le but précis de les louer à temps plein ou sur une base régulière, comme tous les week-ends lorsqu'ils sont à leur chalet. Ces personnes, selon l'industrie du tourisme, évitent illégalement le fardeau réglementaire du processus d'attestation et font une concurrence déloyale aux établissements touristiques traditionnels.

Dans ce contexte, l'Assemblée législative du Québec a présenté le projet de loi 67³ dans le but de clarifier les exigences et de créer un environnement équitable pour tous les hébergements touristiques. Le projet de loi établit la définition de « touriste », soit « une personne qui fait un voyage d'au moins une nuit et d'au plus un an, à l'extérieur de la municipalité où se trouve son lieu de résidence, à des fins d'agrément ou d'affaires ou pour effectuer un travail rémunéré, et qui utilise des services d'hébergement privé ou commercial. » En outre, les autorités municipales se voient accorder le droit d'approuver ou de rejeter toute nouvelle demande d'attestation conformément à leurs règlements locaux. Cependant, le projet de loi fait très peu pour dissiper l'ambiguïté entourant la définition d'une « location occasionnelle ».

Bien que certaines personnes pourraient être tentées d'ignorer l'exigence d'attestation, l'omission de s'y conformer peut entraîner de sérieuses conséquences. Si une personne est réputée exploiter un hébergement touristique sans attestation, elle peut faire l'objet d'une amende allant de 750 \$ à 2 250 \$ par jour d'exploitation et, en cas de récidive, de 2 250 \$ à 6 750 \$ par jour d'exploitation.⁴

Qui plus est, louer votre maison pourrait justifier un examen des autorités fiscales. Le revenu tiré de cette location devrait être déclaré, comme n'importe quel autre revenu. De plus, si une personne tire de cette location plus de 30 000 \$ sur une période de 12 mois, elle doit être enregistrée pour percevoir des taxes provinciales et fédérales. En outre, Québec impose

une taxe particulière sur l'hébergement, que tous les hébergements touristiques doivent imputer à leurs clients, comme il est énoncé dans la Loi.

Enfin, lorsqu'une personne loue une résidence, elle devrait vérifier si la politique d'assurance du loueur (et (ou) la couverture du site Web lui-même) couvre les dommages causés par des locataires temporaires. Elle devrait aussi vérifier si la location à court terme est interdite par les règlements municipaux du territoire concerné.

2) Questions particulières concernant les copropriétaires et les locataires

Bien qu'il soit souvent possible de louer une maison à autrui, sous réserve des exigences susmentionnées, les locataires et les propriétaires de condos font chacun face à leur propre lot de difficultés.

En tant que locataire, louer votre maison à des étrangers pour un week-end afin d'en tirer un profit est considéré comme une sous-location en vertu des lois du Québec, et, par conséquent, cette sous-location exige le consentement de votre propriétaire, en théorie, pour chaque personne qui fait un séjour chez vous. De récentes décisions judiciaires montrent que les tribunaux prennent cette exigence très au sérieux. Quoique peu de locataires aient été évincés, plusieurs décisions ont lancé de sévères avertissements selon lesquels les locataires seraient évincés s'ils poursuivaient leurs activités. Dans un cas particulier, la Régie du logement du Québec a résilié un bail et rejeté les arguments de la locataire selon lesquels elle ne louait sa maison qu'occasionnellement et que la disponibilité de la location en ligne n'était que de dix-sept jours.⁵ Par ailleurs, si vous prévoyez louer une maison ou un logement dans le seul but de le louer à court terme, notez que vous aurez besoin du consentement écrit de votre propriétaire et que vous pourriez être assujéti à des règles relativement à la location commerciale, et non résidentielle.⁶

Vous pensez peut-être que, en tant que propriétaire, vous pouvez faire ce que bon vous semble avec votre maison, mais les propriétaires de condos devraient garder à l'esprit que leurs règlements de copropriété peuvent interdire la location à court terme. Vos voisins pourraient ne pas être à l'aise avec le fait qu'il y ait des étrangers dans l'immeuble, vos locataires temporaires pourraient ne pas toujours faire preuve du degré de diligence attendu dans une surface habitable partagée et les disputes entre voisins concernant la location à court terme peuvent rapidement tourner au vinaigre. Dans un cas particulier traité devant le tribunal du Québec⁷, une femme exploitait un « B&B » non officiel et le compor-

tement de ses locataires a incité sa copropriété à intenter une action visant à faire stopper ses activités. Bien que sa déclaration de copropriété n'interdisait pas formellement la location à court terme à ce moment-là, le tribunal a statué en faveur de la copropriété, spécifiant que l'« usage » de l'immeuble (concept juridique signifiant la raison ou l'utilisation prévue de l'immeuble) était résidentiel et que la location à court terme allait à l'encontre de cet usage clairement défini. La restriction ou l'interdiction explicite de la location à court terme dans les déclarations de copropriété et les règlements internes est une tendance croissante, et les administrateurs de copropriétés devraient en tenir compte afin d'assurer une cohabitation paisible.

3) Conclusion

Bien que Airbnb et d'autres sites Web similaires puissent être de fabuleux outils pour trouver un hébergement agréable, rencontrer des gens du monde entier et utiliser efficacement une chambre ou un chalet vacant, il faut garder à l'esprit qu'il existe des exigences juridiques. L'industrie du tourisme au Québec est lourdement réglementée. L'usage croissant des sites Web comme celui de Airbnb par des copropriétaires et des locataires résidentiels justifie une grande prudence dans la rédaction des déclarations de copropriété et des baux résidentiels, qui permettra d'éviter les mauvaises surprises.

-
1. CQLR c- E-14.2.
 2. Ibid, r 1.
 3. *Projet de loi n°67 : Loi visant principalement à améliorer l'encadrement de l'hébergement touristique et à définir une nouvelle gouvernance en ce qui a trait à la promotion internationale*, sanctionné le 2 déc. 2015.
 4. Article 38 de la Loi.
 5. *Hamlet c. Khiari*, 2014 QCRDL 44275.
 6. *Achard c. Laberge-Ayotte*, 2015 QCRDL 15312.
 7. *Syndicat de copropriété Château Esplanade c. Carvalho*, 2013 QCCS 5952.

Le contenu de cet article est de nature informative seulement et ne devrait pas être considéré comme un avis juridique.