



ASSOCIATION DES
PROPRIÉTAIRES DU
QUÉBEC

www.apq.org

**Consultations particulières et auditions publiques sur le
Projet de loi n°67 :**
Loi visant principalement à améliorer l'encadrement
de l'hébergement touristique

Québec, le 5 novembre 2015
Commission de l'économie et du travail

Personnes présentes :
Martin A. Messier, Président
Me Kevin J. Lebeau, Avocat

PRÉSENTATION



ASSOCIATION DES
PROPRIÉTAIRES DU
QUÉBEC

www.apq.org

Coordonnées

Association des propriétaires du Québec (APQ)
10720 Boulevard Saint-Laurent
Montréal, Québec, H3L 2P7
Téléphone : (514) 382-9670
Sans frais : 1-888-382-9670
Courriel : info@apq.org
www.apq.org

Historique

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a été fondée en 1984 et défend les droits et les intérêts des propriétaires de logements locatifs du Québec. Pendant toutes ces années, l'APQ a été impliquée dans les dossiers qui touchent de près les propriétaires et gestionnaires d'immeubles, en regroupant aujourd'hui plus de 16 000 membres dans toutes les régions du Québec.

Cette implication de l'APQ dans tous les dossiers sociaux-économiques qui concernent l'habitation, s'est faite en communication et en collaboration avec les principales instances gouvernementales et municipales.

L'APQ, grâce à son perpétuel développement, offre de plus en plus de services et d'avantages à ses membres tels que les conseils juridiques par le biais de juristes spécialisés en droit locatif, des réductions avec des fournisseurs, tout en publiant de l'information pertinente sur l'habitation, avec son journal mensuel «Le Propriétaire», qui est édité depuis plus de 30 ans. À ce jour, l'APQ participe à plusieurs discussions et effectuent plusieurs interventions tant dans les journaux que lors d'émissions télévisées et radiophoniques.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) soutient grandement la cause des propriétaires et des gestionnaires d'immeubles depuis plus de 30 ans, et est heureuse de participer aux consultations sur le projet de loi n°67 visant principalement à améliorer l'encadrement de l'hébergement touristique (ci-après : le « projet de Loi »).

Par ce mémoire, L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) tient à émettre ses commentaires et questionnements sur le sujet.

MISE EN CONTEXTE

Madame Dominique Vien, Députée de Bellechasse, a déposé le 22 octobre dernier le projet de loi n°67, Loi visant principalement à améliorer l'encadrement de l'hébergement touristique, dans le but de pallier aux injustices soulevées par les hôteliers et autres exploitants d'hébergement touristique.

COMMENTAIRES ET QUESTIONNEMENTS

Nous comprenons que par ce projet de Loi, le gouvernement du Québec cherche à mieux encadrer le marché d'hébergement touristique afin d'assujettir l'activité d'offrir de l'hébergement à des touristes, à l'obtention d'une attestation de classification émise par le Ministère du tourisme.

L'APQ tient à féliciter Madame la députée Vien pour cette initiative, laquelle est d'un grand intérêt pour les propriétaires d'immeubles à logements. Ces propriétaires font face de plus en plus souvent au phénomène des locataires qui s'affichent pour offrir sur le marché, contre rémunération, des services d'hébergement pour les touristes. Ce phénomène est connu notamment sous son appellation anglaise «Air B&B», laquelle est un mode alternatif d'hébergement touristique.

Ce phénomène est une source d'inquiétude et de difficultés pour les propriétaires d'immeubles à logements, car il s'agit d'une activité qui déroge à l'usage principal habituel d'un logement, c'est-à-dire celle d'une habitation pour le locataire, les personnes faisant partie de son ménage, ou son colocataire.

Il faut comprendre que dans la majorité des cas, le propriétaire d'un logement qui signe un bail avec un locataire, s'entend contractuellement avec ce dernier, que le logement est destiné à un usage résidentiel par le locataire et les autres personnes qui pourront profiter du logement, telles que leur conjoint(e), parents, enfants, ou colocataire(s). Dans la plupart des cas, le propriétaire du logement aura, avant la signature du bail avec le locataire, le portrait de la situation du ménage du locataire et des personnes qui occuperont le logement.

Toutefois, le phénomène d'exercice d'activités de nature de «Airbnb» par le locataire, s'il s'intensifie en des locations multiples à court terme, peut s'apparenter à des activités commerciales, offrant des services du même type qu'une auberge ou un Bed and Breakfast. Cela a pour effet possible de modifier la vocation du logement à des fins commerciales, généralement non-désirée par le locateur à l'origine, car les services d'hébergement sont habituellement offerts dans un but de gain pour le locataire, en plus d'apporter son lot de conséquences (bruits, non-respect du zonage, etc.).

Peu importe l'échelle des activités, celles-ci de par leur nature ont pour effet d'introduire dans le logement, et dans l'immeuble en général, la présence de personnes inconnues avec lesquelles le propriétaire n'a jamais contracté, faisant échec au processus de location et de sous-location prévu à

la loi. La présence d'une série de personnes, hébergées par le locataire, constitue une source additionnelle de va-et-vient dans l'immeuble, dont le fait même risque de porter atteinte à la tranquillité et à la sécurité de l'immeuble.

Il faut se rappeler, que l'article 1854 du Code civil du Québec, impose au locateur l'obligation de garantir la jouissance paisible des lieux loués à tous les locataires de l'immeuble.

Qui plus est, l'article 1859 du Code civil du Québec tient le locateur responsable de réparer le préjudice causé par un tiers qui perturbe la jouissance paisible des autres locataires, lorsque ce tiers est aussi un locataire de l'immeuble, ou une personne à laquelle le locataire permet l'usage ou l'accès à celui-ci.

Donc, la clientèle touristique d'un «Air B&B» exploité par un locataire dans un logement, représente des risques importants, possiblement non-couverts par la police d'assurance du locateur. L'exploitation d'un établissement d'hébergement touristique dans un ou plusieurs logements de l'immeuble pourra être prise en compte par l'assureur du locateur comme un facteur d'aggravation du risque, ce qui pourra donner lieu au refus de l'assureur à renouveler la couverture. L'assureur pourrait également exiger une prime plus élevée, une franchise plus élevée, ou les deux.

De plus, le locateur pourrait voir sa responsabilité engagée envers les autres locataires pour toute diminution de la jouissance paisible de leur logement. De plus, il reviendra au locateur à prendre, à ses frais, les recours prévus par la loi devant la Régie du logement afin de demander la résiliation du bail du locataire.

L'article 1870 du Code civil du Québec consacre le droit du locataire à sous-louer son logement, à la condition d'obtenir le consentement du locateur.

Quant à ce consentement, l'article 1871 du Code civil du Québec précise que le locateur ne peut refuser de consentir à la sous-location, sauf pour des motifs sérieux.

RECOMMANDATIONS

Tout d'abord, l'APQ salue l'ajout d'une définition du terme «touriste», son absence ayant pu porter à confusion par le passé et l'augmentation des amendes pour les personnes ou entreprises qui dérogent à la loi.

Considérant ce qui précède, c'est à plus forte raison que le locateur doit être impliqué dans le processus de délivrance d'une attestation de classification par le Ministère à une personne qui loue un logement, et qui désire l'offrir en totalité, ou en partie, à titre d'hébergement pour les touristes.

L'APQ suggère en conséquence que le présent projet de Loi soit modifié afin de prévoir, lorsque le Ministère est saisi d'une demande de délivrance d'une attestation de classification pour un établissement touristique dont l'emplacement sera situé dans un logement qui fait l'objet d'un bail d'habitation, que le consentement du locateur à une telle exploitation soit une condition obligatoire à l'émission de cette attestation par le Ministère.

À notre avis, dans de telles circonstances, le consentement du locateur devra être le facteur déterminant pour l'émission d'une attestation, même si le Ministère juge que la demande satisfait à tous les autres critères qu'il pourra déterminer par loi, ou par règlement, et non par un simple engagement de l'obtenir. Nous considérons que le fait pour un ou plusieurs locataires, d'exploiter un établissement d'hébergement touristique, avec ou sans la délivrance d'une attestation de classification, aura des effets négatifs majeurs sur les perspectives de revente éventuellement de l'immeuble, sur sa valeur, sur la qualité de vie des occupants et sur la vocation de l'immeuble.

En cas de dérogation à la Loi sur les établissements d'hébergement touristique ou aux règlements qui en découlent dans un immeuble à logements locatifs, l'APQ recommande qu'il soit clairement indiqué que toute amende ou autre sanction soit imposée au locataire dont le logement sert à des fins touristiques illégales et non au propriétaire de l'édifice.

De plus en plus de propriétaires de logements locatifs sont à l'affût du phénomène «Airbnb» ou toute autre structure similaire, par laquelle les locataires offrent d'héberger des touristes. N'oublions pas le phénomène également du «CouchSurfing», qui se produit dans plusieurs logements et qui n'est pas toujours fait contre rétribution monétaire, donc plus difficile à viser par la loi. Pourtant, on y héberge des touristes. L'APQ se questionne à savoir si nous devrions assujettir ce type d'hébergement à la Loi sur les établissements d'hébergement touristique? À défaut, deviendrait-il courant de demander une contrepartie autre que monétaire afin échapper à l'assujettissement à la classification?

Le principe de réglementer davantage afin de réduire le phénomène de l'hébergement en marge de la classification et les inégalités ainsi créées (surtout au point de vue fiscal) est louable. L'APQ se questionne toutefois à savoir si les modifications seront suffisantes afin de permettre l'accomplissement de la finalité du projet de Loi. Nous appuyons la continuation du processus dans le projet de règlement à venir afin de définir plus précisément et d'assujettir clairement à la classification et ainsi aux amendes en cas d'infraction, les utilisateurs d'«Airbnb» et autres plateformes similaires. La précision de la notion de «base occasionnelle» serait effectivement un début à la clarification souhaitée. Toute mesure visant à freiner davantage et plus clairement ce type

d'activité sans l'accord du propriétaire des lieux serait favorable également.

Si le présent projet de Loi est adopté, ce que nous souhaitons, avec les modifications proposées, il est de notre intention de conseiller à nos membres de dénoncer systématiquement au Ministère, toute exploitation d'un établissement d'hébergement touristique non autorisée par le locateur.

CONCLUSION

Pour terminer, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) appuie Madame la Ministre Dominique Vien dans cette initiative, et demande à ce que notre suggestion d'assujettir l'émission d'une attestation de classification d'établissement d'hébergement touristique, à l'obtention par le locataire d'une permission du locateur lorsque le lieu d'exploitation fait déjà l'objet d'un bail de logement, soit prise en compte. L'APQ serait heureuse de participer à toute modification du projet, afin de faire entendre la voix des propriétaires de logements locatifs et à les soutenir dans son rôle de porte-parole.

SOMMAIRE DES RECOMMANDATIONS

1. Que le projet de Loi soit modifié afin de prévoir comme conditions à la délivrance d'une attestation de classification pour un établissement touristique dont l'emplacement est situé dans un logement qui fait l'objet d'un bail d'habitation, l'obtention du consentement écrit du locateur à une telle exploitation.
2. Qu'il soit clairement indiqué que toute amende ou autre sanction en vertu de la Loi sur les établissements d'hébergement touristique ou les règlements qui en découlent soit imposée au locataire dont le logement sert à des fins touristiques illégales et non au propriétaire de l'édifice.
3. Nous appuyons la continuation du processus dans le projet de règlement à venir afin de définir plus précisément et d'assujettir clairement à la classification et ainsi aux amendes en cas d'infraction, les utilisateurs d'«Air B&B» et autres plate-formes similaires. Toute mesure visant à freiner davantage et plus clairement ce type d'activité sans l'accord du propriétaire des lieux serait favorable également.