

**PROJET DE LOI 67
LOI VISANT À AMÉLIORER L'ENCADREMENT DE
L'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE**

**MÉMOIRE PRÉSENTÉ AUX MEMBRES DE LA
COMMISSION DE L'ÉCONOMIE ET DU TRAVAIL**

QUÉBEC, LE 10 NOVEMBRE 2015


Association des propriétaires d'appartements du Grand Montréal **APAGM** Apartment Owners
AOAGM Association of Greater Montréal

6555, Côte-des-Neiges, bur. 420, Montréal (Québec) H3S 2A6
Tél. : 514-908-9154 Télécopieur : 514-908-9155
Courriel : info@apagm.ca • Internet : www.apagm.ca
Organisme reconnu comme lobbying d'organisation

À propos de l'Association des propriétaires d'appartements du Grand Montréal

L'Association des propriétaires d'appartements du Grand Montréal (APAGM) est un organisme sans but lucratif reconnu comme lobby d'organisation et ayant pour mandat de représenter et de défendre les intérêts des propriétaires et des gestionnaires possédant des immeubles sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal. Créée en 2001, l'APAGM est dirigée par un conseil d'administration de 16 personnes, tous bénévoles et répondant à l'obligation d'être propriétaire ou de gérer des immeubles locatifs. L'APAGM regroupe quelque 400 membres pour un parc locatif de près de 100 000 logements.

Caractéristique propre à l'APAGM, les prises de position sont systématiquement tributaires des normes de l'industrie. Autre caractéristique, les représentations de l'APAGM sont toujours effectuées par des membres du conseil d'administration, ce qui permet ainsi des échanges concrets avec des praticiens de l'immobilier locatif.

Active auprès des autorités politiques, l'APAGM a participé au comité de consultation propriétaires-locataires sous la direction de monsieur Vincent Auclair, député de Vimont et alors adjoint parlementaire à l'Habitation en 2008.

Parmi ses principales interventions publiques, notons également la participation active de l'APAGM, par la présentation de deux mémoires, aux travaux du Groupe Roche, qui a présenté en 2005 un rapport sur la réforme de la méthode de fixation des loyers, la présentation d'un mémoire en commission parlementaire sur le logement abordable en 2003, la présentation d'un mémoire en janvier 2007 sur l'impact des décisions de la Cour du Québec dans les affaires Guerrero et Appartements Tour Stanley concernant les qualités requises

pour effectuer de la représentation auprès de la Régie du logement et des présences en commission parlementaire pour les projets de loi 131 et 22, respectivement en novembre 2010 et en octobre 2011. Soulignons finalement la participation active de l'APAGM concernant les nouvelles règles d'expulsion lors de la réforme du Code de procédure civile en septembre 2013 et, plus récemment, sa présence aux audiences du projet de loi 492.

L'Association est également présente à titre consultatif, comme le démontrent sa présence au comité de la Régie du bâtiment, qui a donné naissance au projet de loi 122 sur la sécurité dans les bâtiments, ou, actuellement, son implication dans le cadre de la réévaluation des programmes de la Société d'habitation du Québec.

L'APAGM, outre son mandat de représentation gouvernementale, offre à ses membres des services de support à la gestion immobilière (consultation sans frais en gestion immobilière, consultation en droit, documents de gestion, enquêtes de prélocation, formation spécialisée, etc.), un programme de communication et d'information, ainsi qu'un regroupement d'achats dont le principe est d'encourager les entreprises du Grand Montréal.

Préambule

Le 3 août dernier, l'Association des propriétaires d'appartements du Grand Montréal, par l'entremise de son président, monsieur Christian Perron, communiquait avec la ministre du Tourisme, madame Dominique Vien, afin de faire part de ses inquiétudes quant à la problématique de la location à des fins d'hébergement et de la location à court terme dans les immeubles locatifs.

Lors de cette correspondance (Voir annexe 1), le président soulignait justement, d'une part, la responsabilité d'un propriétaire d'immeubles locatifs, imposée par l'article 1854 du Code civil du Québec, de fournir à tous ses locataires et en tout temps un environnement paisible, et, d'autre part, les inconvénients que peut engendrer la location à court terme et à des fins touristiques.

L'Association soulignait la pertinence de considérer, pour tout projet de loi touchant l'hébergement à court terme, les préoccupations de l'industrie de l'immobilier locatif même si les relations propriétaires-locataires sont sous la juridiction du ministère des Affaires municipales et, incidemment, de la Régie du logement.

Par la présentation du projet de loi 67, le Gouvernement a d'une part proposé des mesures afin d'atténuer le phénomène de la location à des fins d'hébergement à court terme, mais, concrètement, il ne propose pas de solution efficace afin d'aider les propriétaires d'immeubles locatifs à rencontrer leurs obligations de résultat.

L'Association remercie les membres de la Commission de l'économie et du travail de lui permettre de leur communiquer ses commentaires et recommandations au regard du *Projet de loi 67, Loi visant principalement à améliorer l'encadrement de l'hébergement touristique.*

Les règles de l'immobilier locatif concernées par l'hébergement à court terme

Lorsque nous parlons d'hébergement à court terme, il est important de rappeler certaines règles applicables à ce nouveau phénomène économique au regard de l'immobilier locatif.

Responsabilité du propriétaire : en vertu de l'article 1854 du Code civil du Québec, le propriétaire d'immeubles locatifs a l'obligation de garantir la jouissance paisible des lieux loués en tout temps. Il s'agit d'une obligation de résultat. Cela implique que, si un locataire ou ses visiteurs ont un comportement délinquant et qu'ils provoquent des problèmes de voisinage, le propriétaire est dans l'obligation de prendre les mesures nécessaires pour assurer la quiétude des lieux.

Obligation du locataire de demander la permission de sous-louer : en vertu de l'article 1870 du Code civil, le locataire qui désire sous-louer son logement doit demander la permission à son propriétaire. Ce dernier dispose d'une période de deux semaines pour répondre.

Refus de sous-location : en vertu de l'article 1871, seul un motif sérieux peut être invoqué par un propriétaire pour refuser une sous-location.

Possibilité pour les autres locataires de demander des dommages-intérêts : en vertu de l'article 1859, les locataires qui subissent des préjudices imputables au comportement d'un autre locataire sont en droit d'obtenir compensation.

Utilisation d'un logement à des fins commerciales : il est interdit à un locataire d'utiliser son logement à des fins commerciales ou de changer la destination du logement (article 1856 du Code civil du Québec).

Les inconvénients de l'hébergement à court terme dans les immeubles locatifs

Pour de nombreux propriétaires d'immeubles locatifs, l'hébergement à court terme représente plusieurs problèmes aussi bien juridiques qu'économiques, notamment :

Problème de sécurité : un logement qui a été sous-loué sans que le propriétaire en soit averti représente un risque accru quant à la responsabilité du logement : Qui est alors la personne en charge? Est-ce que l'accès à l'immeuble est maintenant permis à n'importe qui? Les locataires « temporaires » connaissent-ils les règles de l'immeuble?

Problème de voisinage : fêtes à des heures prolongées, bruit excessif, va-et-vient pendant toute la nuit, visiteurs indésirables, utilisation à des fins de prostitution ou de vente de produits illicites sont des problèmes souvent rapportés par les autres locataires.

Problème ponctuel : l'utilisation de logements à des fins temporaires peut amener de nouveaux problèmes comme des punaises de lit.

Problème d'assurances : un propriétaire informé que son locataire utilise son logement à des fins de location à court terme est dans l'obligation d'en informer sa compagnie d'assurances. Cette dernière est en droit de réévaluer le risque et, le cas échéant, d'augmenter les primes. Plusieurs compagnies d'assurances refusent ce genre de location. À qui le propriétaire doit-il alors facturer sa surcharge d'assurances? On peut prévoir une augmentation de 10 % à 100 %!

Problème de dommages-intérêts : en vertu de l'article 1863, les autres locataires qui croient subir un préjudice à cause de l'utilisation d'un logement à court terme sont en droit de demander des dommages-intérêts au propriétaire de l'immeuble.

Problème d'efficacité des recours auprès de la Régie du logement : en vertu des règles, un locataire qui désire sous-louer son logement se doit d'en aviser son propriétaire 15 jours à l'avance. Le propriétaire ne peut refuser que pour des motifs sérieux. De plus, un locataire n'a pas le droit de changer la destination du logement et d'en faire un commerce.

Un propriétaire informé d'un manquement aux situations précédentes n'a que la Régie du logement comme recours. Puisqu'il s'agit d'une cause civile, le délai peut facilement dépasser deux ans. Dans un premier temps, la Régie du logement peut simplement rendre une ordonnance envers le locataire fautif. S'il y a non-respect d'ordonnance, le propriétaire doit de nouveau s'adresser à la Régie du logement. Dans le cas de l'utilisation commerciale d'un logement, il peut y avoir confusion quant à la juridiction de la Régie du logement. Le problème est également présent si le propriétaire souhaite récupérer ses frais supplémentaires d'assurances et à son obligation d'aller en cour.

Les recommandations de l'APAGM

Afin de minimiser l'utilisation des logements à des fins d'hébergement à court terme par des locataires et de contrer les inconvénients s'y rattachant, l'Association propose :

- de modifier l'article 1870 du Code civil du Québec pour que toute sous-location inférieure à un mois soit interdite;
- de demander à la Régie du logement que toute demande par un propriétaire concernant l'utilisation d'un logement à des fins d'hébergement à court terme soit considérée au même titre qu'une demande de non-paiement de loyer ou de loyer en retard et soit automatiquement inscrite au rôle prioritaire de la Régie du logement;
- que l'obligation d'obtenir une attestation de classification s'applique à tous les genres d'hébergement incluant l'hébergement occasionnel;
- qu'un locataire ne puisse obtenir une attestation de classification permettant l'hébergement dans son logement qu'avec le consentement du propriétaire de l'immeuble.

Annexe 1 – correspondance



Association des propriétaires
d'appartements du Grand Montréal

COPIE

Le 3 août 2015

Madame Dominique Vien
Ministre du Tourisme
900, René-Lévesque-Est
Bureau 400
Québec G1R 2B5

Madame la Ministre,

Suite à votre volonté de légiférer concernant les services de location par l'entremise de services spécialisés comme *Airbnb*, nous aimerions vous proposer que votre projet de loi prenne en considération les préoccupations des propriétaires d'immeubles locatifs dont les locataires utilisent justement leurs logements à des fins de location à court terme.

Les propriétaires d'immeubles à logements ont l'obligation tel que défini à l'article 1854 du Code civil du Québec de fournir à tous les locataires un environnement paisible. Force nous est de constater que l'utilisation de logements à des fins de location à court terme peut entraîner des problématiques imputables aux comportements des utilisateurs de ce service et ainsi, porter préjudices aux autres locataires de l'immeuble. Le propriétaire étant alors obligé d'intervenir.

Par ailleurs, un propriétaire conscient qu'un de ses locataires procède à des locations à court terme est dans l'obligation d'en informer ses assureurs. Ces derniers ont alors le droit de revoir – à la hausse – la tarification des primes considérant le risque accrue d'incidents. Il s'agit d'un préjudice économique auprès du propriétaire.

Il est reconnu qu'un locataire n'a pas le droit d'utiliser son logement à des fins commerciales et qu'un propriétaire peut s'adresser à la Régie du logement pour obtenir notamment une ordonnance pour mettre fin à ces pratiques. Mais considérant les délais pour les causes civiles à la Régie du logement (souvent près de deux ans) et les difficultés de la preuve à présenter, les propriétaires n'ont pas tendance à inscrire de telles causes.

.../2

Constituée en vertu
de la Partie 3 de la Loi
sur les compagnies,
l'A.P.A.G.M. est un
organisme sans but
lucratif.

Association inscrite
comme lobby
d'organisation.

Info@apagm.ca
www.apagm.ca

420-6555, Côte-des-Neiges, Montréal (Québec) H3S 2A6
Téléphone : 514 908-9154 • Télécopieur : 514 908-9155

11.

2.

Considérant que la location à court terme par des locataires s'apparente à une sous-location du logement, nous désirons vous proposer que votre projet de loi modifie l'article 1870 du Code civil du Québec à l'effet d'interdire toute sous-location inférieure à un mois. Nous croyons que cette mesure serait suffisante pour dissuader les locataires à utiliser leurs logements à des fins commerciales.

Au soutien de notre proposition, certaines municipalités comme Ste-Agathe-des-Monts ont justement légiféré pour interdire toute location d'un logement pour une période inférieure à un mois. Cela dans le but avoué d'empêcher la location à court terme et à des fins touristiques par des citoyens n'ayant pas les permis d'hébergement.

Nous désirons vous proposer une rencontre afin de vous faire part, de vive voix, des préoccupations de notre industrie.

Vous remerciant de l'attention que vous portez à notre proposition, nous vous prions d'accepter, Madame la Ministre, nos salutations les plus respectueuses.

Le Président



Christian Perron

c.c. : M. Pierre Moreau
Ministre responsable de la Régie du logement

Mme Carole Poirier
Porte-parole Habitation - Critique de l'Opposition officielle

M. Mario Laframboise - Porte-parole Habitation
Deuxième groupe d'Opposition officielle

Me Anne Morin
Présidente – Régie du logement