



CORPORATION DES
PROPRIÉTAIRES
IMMOBILIERS
DU QUÉBEC

LE CHOIX
DES PROPRIOS
DU QUÉBEC
-
CORPIQ.COM

MONTRÉAL ET
OUEST DU QUÉBEC
750, BOULEVARD
MARCEL-LAURIN, BUREAU 131
MONTRÉAL QC H4M 2M4
514.748.1921
1 800.548.1921

QUÉBEC, CENTRE
ET EST DU QUÉBEC
1750, AVENUE
DE VITRÉ, BUREAU 500
QUÉBEC QC G1J 1Z6
418.529.4985
1 800.529.4985

Mémoire de la CORPIQ au projet de loi 25 : Loi visant à lutter contre l'hébergement touristique illégal

CET - 005M
C. P. PL 25
Loi visant à lutter contre
l'hébergement touristique illégal

Recommandations de la CORPIQ présentées à la Commission de l'économie et du travail

Québec, le 24 mai 2023

À propos de la CORPIQ

La Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ) est un organisme à but non lucratif réunissant 30 000 propriétaires et gestionnaires qui logent près de 600 000 ménages au Québec. La CORPIQ est la plus importante association à offrir des services aux propriétaires de logements et à défendre leurs intérêts, depuis plus de 40 ans. Elle dessert toutes les régions à partir de quatre bureaux.

Les propriétaires québécois procurent un logement à 1,5 million de ménages locataires et possèdent, dans sept cas sur dix, un duplex ou un triplex. Notre organisation défend d'abord les propriétaires immobiliers dont la mission est de gérer un parc de logement locatif au sens traditionnel.



CORPORATION DES
PROPRIÉTAIRES
IMMOBILIERS
DU QUÉBEC

LE CHOIX
DES PROPRIOS
DU QUÉBEC
-
CORPIQ.COM

MONTRÉAL ET
OUEST DU QUÉBEC
750, BOULEVARD
MARCEL-LAURIN, BUREAU 131
MONTRÉAL QC H4M 2M4
514. 748. 1921
1 800. 548. 1921

QUÉBEC, CENTRE
ET EST DU QUÉBEC
1750, AVENUE
DE VITRÉ, BUREAU 500
QUÉBEC QC G1J 1Z6
418. 529. 4985
1 800. 529. 4985

Table des matières

I. Notes préliminaires sur le projet de loi 25 visant à lutter contre l'hébergement touristique illégal	3
II. Les postulats à partager.....	4
1. La question de l'économie collaborative	4
2. Des effets sur le marché locatif	4
3. Des effets sur la propriété et la location.....	5
III. L'importance d'arrimer la loi sur l'hébergement touristique et le code civil	6
IV. La faute et les amendes	7



CORPORATION DES
PROPRIÉTAIRES
IMMOBILIERS
DU QUÉBEC

LE CHOIX
DES PROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC
-
CORPIQ.COM

MONTRÉAL ET
OUEST DU QUÉBEC
750, BOULEVARD
MARCEL-LAURIN, BUREAU 131
MONTRÉAL QC H4M 2M4
514.748.1921
1 800.548.1921

QUÉBEC, CENTRE
ET EST DU QUÉBEC
1750, AVENUE
DE VITRÉ, BUREAU 500
QUÉBEC QC G1J 1Z6
418.529.4985
1 800.529.4985

I. Notes préliminaires sur le projet de loi 25 visant à lutter contre l'hébergement touristique illégal

La CORPIQ revendique, depuis 2015, un encadrement rigoureux du secteur de l'habitation touristique utilisant le parc de logements. S'il est vrai que le dépôt du présent projet de loi confirme que le législateur n'a malheureusement pas réussi à satisfaire les objectifs qu'il s'était donné et que des bonifications sont nécessaires, il confirme aussi sa volonté d'y remédier.

Les préoccupations principales de la CORPIQ sont de deux ordres : protéger le parc locatif dans son ensemble et clarifier l'encadrement législatif de la sous-location touristique effectuée par les locataires sur les plateformes telles qu'Airbnb.

À la lecture des notes explicatives du projet de loi 25 visant à lutter contre l'hébergement touristique illégal, la CORPIQ appuie les principaux objectifs découlant de cette pièce législative. L'interdiction formelle de diffuser, sur une plateforme numérique, une offre d'hébergement qui ne contient pas le numéro d'enregistrement, ni la date d'expiration du certificat de l'établissement d'hébergement touristique est une orientation nécessaire dans le contexte actuel. La création d'un registre public des établissements d'hébergement touristique et l'ajout d'infractions pénales visant les plateformes sont aussi des avenues incontournables au projet de loi à l'étude. La CORPIQ espère que le système technologique mis en place pour lier les identifiants délivrés par le CITQ et les plateformes sera efficace et permettra un sans-faute dans l'affichage des logements à venir.

La CORPIQ salue la volonté du gouvernement du Québec de rendre plus complexe l'affichage de logements qui ne sont pas enregistrés auprès du ministère. Il apparaît fort à propos de forcer la vérification lors de l'inscription de son logement dans une plateforme que ledit logement est bien enregistré dans les bases de données du ministère du tourisme. Aussi, la CORPIQ appuie généralement le projet de loi, notamment l'introduction d'amendes importantes pour les plateformes ne se conformant pas à la législation. Cependant, la CORPIQ tient à attirer le regard du législateur sur deux volets : les moyens pour faire appliquer la loi et les critères d'admissibilité pour afficher un logement.

II. Les postulats à partager

1. La question de l'économie collaborative

L'économie collaborative recouvre à la fois des plateformes d'échanges de biens et de services entre particuliers sans recherche de profit et des plateformes d'offres commerciales. L'économie collaborative tend à faire évoluer le modèle socio-économique et présente de nouveaux défis pour les pouvoirs publics.

La CORPIQ rappelle qu'elle est ouverte aux principes de l'économie collaborative. Cependant, ce concept doit s'inscrire dans un environnement économique équitable pour tous et respectueux de l'esprit de l'ensemble des lois adoptées par le législateur. Il ne faut pas non plus que des effets indésirables importants ne soient produits par les nouvelles entreprises et manières de faire que cette économie implique. Ainsi, il importe non pas d'empêcher, mais de réglementer. Dans le cas qui nous occupe, ces plateformes et cette façon de louer des logements voués plutôt à la location à moyen et long terme a des effets négatifs importants qu'il est possible de résorber par une législation appropriée.

2. Des effets sur le marché locatif

Le marché locatif est sous pression et la CORPIQ reconnaît qu'il est important de protéger celui-ci. D'abord, nous vivons une crise de la disponibilité des logements partout au Québec et 70% du parc locatif a plus de 40 ans et est vieillissant. Il est donc nécessaire d'assurer qu'il puisse le mieux possible répondre à la demande des ménages et qu'il fasse l'objet d'une vaste stratégie de rénovation.

L'hébergement touristique temporaire par des locataires affecte davantage l'état du parc locatif et la conversion d'un logement traditionnel vers les besoins touristiques vient diminuer l'offre pour les ménages locataires qui ont déjà peine à trouver un logement. Il faut donc être prudent sur plusieurs politiques et valoriser un parc locatif voué à la location à long terme.

La CORPIQ est d'accord avec le double standard proposé dans la loi : le propriétaire du logement loué sur les plateformes ne fait courir aucun risque au marché s'il habite dans sa propriété et ne devrait donc pas être empêché de le faire. En revanche, le propriétaire de logements locatifs qui détourne leur utilisation pour de l'hébergement touristique cause une diminution de l'offre pouvant être dommageable. La CORPIQ enjoint d'ailleurs les villes qui connaissent des taux d'inoccupation faible à empêcher les conversions d'immeubles, notamment par le zonage. De plus, la CORPIQ dénonce les propriétaires ne respectant pas la loi et n'enregistrant par leur(s) logement(s) convenablement avant de lancer des annonces sur les plateformes et se dit très à l'aise avec des amendes prohibitives. Elle rappelle cependant que : « faire une Loi et ne pas la faire exécuter, c'est autoriser la chose que l'on veut défendre. » (Richelieu) et enjoint le gouvernement à financer adéquatement les inspections pour s'assurer qu'aucun délinquant ne



CORPORATION DES
PROPRIÉTAIRES
IMMOBILIERS
DU QUÉBEC

LE CHOIX
DES PROPRIOS
DU QUÉBEC
-
CORPIQ.COM

MONTRÉAL ET
OUEST DU QUÉBEC
750, BOULEVARD
MARCEL-LAURIN, BUREAU 131
MONTRÉAL QC H4M 2M4
514. 748. 1921
1 800. 548. 1921

QUÉBEC, CENTRE
ET EST DU QUÉBEC
1750, AVENUE
DE VITRÉ, BUREAU 500
QUÉBEC QC G1J 1Z6
418. 529. 4985
1 800. 529. 4985

lui échappe. C'est d'ailleurs une condition de réussite à l'application des objectifs du projet de loi 25.

3. Des effets sur la propriété et la location

Malgré la vigilance des propriétaires, il arrive que certains d'entre eux soient « dépossédés » de leurs logements par la sous-location illégale exercée *de facto*, sans leur accord. Des locataires retirent l'usufruit du bien immobilier appartenant à quelqu'un d'autre – le propriétaire – qui, lui, assume seul le fardeau de l'entretenir et de le gérer. Or, l'article 1870 du Code civil du Québec oblige le locataire à soumettre les coordonnées du sous-locataire afin que le propriétaire puisse l'approuver. Cette obligation n'est souvent pas respectée. Puisque les lois régissant l'hébergement touristique et le secteur locatif en habitation sont distinctes, la CORPIQ estime essentielle que l'on puisse rapidement s'assurer d'une concordance sur les objectifs et l'application. Il serait malheureux qu'un brouillard législatif puisse faciliter la location à court terme d'un logement sans être assujetti à l'esprit du présent projet de loi.

En outre des enjeux de respect de la loi et de la propriété privée, d'autres problèmes se posent :

- La couverture d'assurance conventionnelle des immeubles de logements ne protège pas le propriétaire lorsqu'il s'y exerce une activité commerciale de sous-location à court terme, comme à des fins touristiques, ce qui peut aggraver l'état du parc locatif, un enjeu pour les locataires.
- La sous-location à court terme réduit l'offre résidentielle pour les locataires cherchant à se loger à long terme.
- La sous-location donne lieu à des problèmes de voisinage, ce qui diminue la qualité des vies des locataires et engendre toutes sortes de problèmes relationnels également avec le propriétaire.
- Un risque accru d'insalubrité avec les allées et venues constantes (ex : les punaises de lit).

III. L'importance d'arrimer la loi sur l'hébergement touristique et le code civil

La règle actuelle est de deux ordres, tout dépend de ce que regarde le locataire. Tout d'abord, il peut regarder l'interprétation de la CITQ de la loi et se dire qu'en tant que locataire, il est dans son droit de louer un logement touristique. Ce n'est pas explicite dans la loi, mais un règlement vient préciser¹ :

2.1° si la personne qui exploite l'établissement en est locataire, une copie du contrat de location pour cet établissement et, si ce contrat ne comporte aucune disposition permettant l'exploitation de l'établissement à des fins d'hébergement touristique, l'autorisation du propriétaire à cet effet;

Nous ne sommes pas en mesure de savoir si cette disposition est convenablement respectée par les locataires, lorsque ces derniers passent par le processus officiel pour afficher leur logement. Par ailleurs, la règle porte à confusion : soit elle n'est pas mentionnée (comme sur le site de la Ville de Québec)², soit c'est une note de bas de page comme sur le formulaire de la CITQ.

De son côté, le code civil du Québec a une autre idée de la légalité de ce qu'est l'hébergement touristique par un locataire de son logement. L'article 1856 nous dit ceci : "Ni le locateur ni le locataire ne peuvent, au cours du bail, changer la forme ou la destination du bien loué". Au début du phénomène Airbnb, il est arrivé au tribunal de déterminer que l'hébergement touristique n'est qu'un autre moyen de faire de la sous-location, cela faisait en sorte que le propriétaire ne pouvait s'opposer que dans le cas d'un « motif sérieux ». Depuis, les jugements du TAL ont fortement évolué et un en particulier le précise : "la jurisprudence majoritaire de ce Tribunal conclut que les locations à court terme de type Airbnb sont des activités lucratives et commerciales d'un logement" (Dion c. Atanasova). C'est donc une utilisation illégale du logement.

Ajoutons que la CORPIQ sait que nombre des sous-locations effectuées au Québec se font sans l'assentiment du propriétaire, que ce soit pour de l'hébergement touristique ou non. L'hébergement touristique est aussi beaucoup plus difficile à détecter, notamment pour un propriétaire ne vivant pas dans le même immeuble ou dans la même ville. Même si le propriétaire s'en rend compte, il faut s'armer de patience pour obtenir un jugement du TAL et la résiliation du bail. Un sondage Léger commandé par la CORPIQ en 2015 montrait que 4% des locataires avaient déjà affiché leur logement sur une plateforme, cela représentait un potentiel de 50 000 logements et donc de centaines de milliers de nuitées payantes. L'affichage sur Airbnb n'était pas encore à son maximum à cette époque. Deux autres sondages sont venus confirmer qu'entre 5 et 10 pourcents des propriétaires membres de la CORPIQ ont eu des locataires louant leurs logements sur des plateformes. Il est par ailleurs arrivé des cas où plusieurs logements étaient loués par un seul locataire qui les sous-louait tous pour de l'hébergement touristique illégal.

¹ Règlement sur les établissements d'hébergement touristique Chapitre E-14.2, r. 1

² https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/reglements_permis/hebergement-touristique-collaboratif.aspx

En prenant en compte ces expériences, il faut d'abord accepter que les locataires puissent être fautifs, qu'ils peuvent utiliser leur logement d'une manière défendue par le TAL et ce, même si la loi actuelle de l'hébergement touristique le leur permet. Cette contradiction est à supprimer en modifiant la loi sur l'hébergement touristique et le règlement qui en découle en conséquence.

IV. La faute et les amendes

La section précédente invite aussi à être capable de définir la faute plus facilement pour éviter de longs procès et de longues discussions difficiles sur la différence entre une « vraie » sous-location ou un moyen détourné de faire de l'hébergement touristique illégal. La CORPIQ propose d'ajouter dans la loi sur l'hébergement touristique que toute sous-location à court terme (notamment sur les plateformes comme Kijiji et Facebook Marketplace) devrait être considérée *de jure* comme de l'hébergement touristique (donc illégale) à moins que le locataire ne prouve le contraire. Il serait aussi intéressant d'ajouter à des fins de dissuasion dans le code civil que la punition pour l'utilisation commerciale d'un logement locatif par sous-location est la résiliation du bail. Nous recommandons aussi d'inclure ce message dans les campagnes de sensibilisation.

Il arrive dans plusieurs domaines que les propriétaires reçoivent des amendes à la place de locataires ayant commis une faute. Ce n'est pas parce que le logement d'un locateur est sur une plateforme qu'il est responsable de sa mise en ligne. Lorsqu'il y a un bail en cours dans ledit logement, dans presque tous les cas c'est bien le locataire qui a commencé le processus. Or un propriétaire recevant une telle amende doit ensuite aller faire appel, ce qui est long et coûteux. En ce sens, elle propose au législateur de s'assurer que des vérifications diligentes soient effectuées à chaque fois pour s'assurer que le propriétaire ne reçoive pas une amende s'il n'est pas fautif.

L'hébergement touristique illégal devrait bien être une double faute donc punie doublement : non-respect de la loi sur l'hébergement illégal en ne respectant pas les critères des annonces prescrites par la loi, mais aussi le non-respect du contrat qu'est le bail.

La CORPIQ souhaite tout de même exprimer qu'elle peut comprendre qu'un locataire ne soit pas au courant de tous les tenants et aboutissants de la loi, si nul n'est censé l'ignorer, nul ne peut aborder seul toute sa complexité quand des messages contradictoires sont diffusés, d'autant plus lorsque ces messages proviennent du code civil et d'un règlement d'application de loi. Le gouvernement doit tout d'abord corriger la loi sur l'hébergement touristique, puis corriger le message.



LISTE DES RECOMMANDATIONS :

Recommandation 1 :

Que la loi sur l'hébergement touristique précise que le locataire ne peut pas mettre sa résidence principale sur les plateformes tel que le prescrit le code civil et de modifier le règlement de la loi en conséquence; par exemple en modifiant l'article 5 de cette loi, précisant : « l'enregistrement d'un établissement d'hébergement touristique ne peut se faire par la personne qui exploite l'établissement si c'est sa résidence principale et qu'elle en est locataire ».

Recommandation 2 :

Que le gouvernement finance les inspections à la hauteur de ses ambitions de contrôle du marché de l'hébergement touristique, d'autant plus lorsque, dans le contexte actuel, chaque logement retiré du marché locatif est une catastrophe.

Recommandation 3 :

Qu'un processus de mise à l'amende soit toujours accompagné d'une recherche diligente sur l'origine réelle de la mise en place d'une annonce illégale d'hébergement touristique en s'assurant que du propriétaire ou du locataire est l'auteur de l'annonce afin d'envoyer l'amende à la bonne personne.

Recommandation 4 :

Que la présente loi considère toute annonce de sous-location à (très) court terme comme des annonces d'hébergement touristique aux fins de la présente loi.

Recommandation 5 :

Que la loi (ou un article du code civil) énonce clairement que l'hébergement touristique illégal mène à la résiliation du bail.

Recommandation 6 :

Que le gouvernement fasse une campagne publicitaire pour expliquer l'ensemble des obligations liées à la loi sur l'hébergement touristique que ce soit pour les propriétaires de logement, mais aussi pour expliquer aux locataires leur impossibilité de le faire.