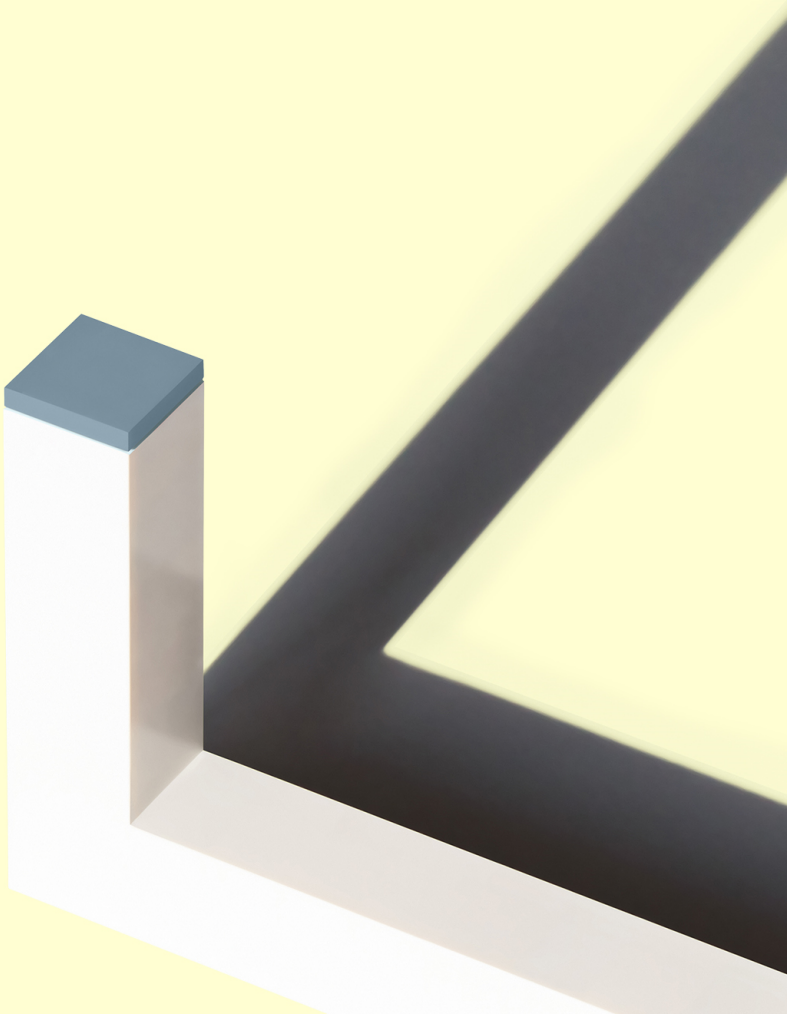
LANGLOIS

AVOCATS - LAWYERS

La location à court terme en copropriété

Par Me Jessica Syms et Me Simon Chénard
Le 12 novembre 2016



Sommaire de la présentation

1 – Introduction et définition de la location à court terme

2 – L'encadrement juridique au Québec de la location à court terme dans un contexte de copropriété

3 – Problématiques

4 – Actualité et jurisprudence

5 – Nos recommandations

1 – La location à court terme

1 – Essor de l’économie de partage ou économie collaborative au Québec et controverse.

2 – Définir le concept de « location à court terme ».

3 – Airbnb et les autres plateformes web disponibles.

Quelques acteurs de l’industrie

2 – Encadrement juridique de la location à court terme au Québec dans un contexte de copropriété

La Loi sur les établissements d'hébergement touristiques:

Des modifications aux règles applicables à la location à court terme on pris effet le 15 avril 2016 en réaction à l'augmentation de popularité des plateformes de location à court terme.

Le champ d'application de la *Loi sur les établissements d'hébergement touristiques* est le suivant:

> La présente loi s'applique aux **établissements** qui offrent, contre **rémunération**, de l'hébergement à des **touristes**.
>
> Dans la présente loi, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par **« touriste »** 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. (art. 1) [Nos soulignements]

2 – Encadrement juridique de la location à court terme au Québec dans un contexte de copropriété (suite)

La notion d'établissement d'hébergement touristique:

Le *Règlement sur les établissements d'hébergement touristique* précise la notion d'établissement d'hébergement touristique :

> Constitue un **établissement d'hébergement touristique** tout établissement dans lequel au moins une unité d'hébergement est offerte en location contre rémunération, pour une période **n'excédant pas 31 jours**, à des touristes sur **une base régulière** lors d'une même année civile et dont la disponibilité de l'unité est **rendue publique**.
>
> Un ensemble de meubles et d'immeubles, contigus ou groupés, ayant en commun des accessoires ou des dépendances, peut constituer un seul établissement pourvu que les meubles et immeubles qui le composent soient **exploités par une même personne** et fassent partie d'une même catégorie d'établissements d'hébergement touristique. (art. 1) [Nos soulignements]

2 – Encadrement juridique de la location à court terme au Québec dans un contexte de copropriété (suite)

La notion d'établissement d'hébergement touristique:

Une ou plusieurs unités d'ébergement;

Contre rémunération;

Périodes de 31 jours ou moins;

Base régulière;

À des touristes;

Rendue publique.

2 – Encadrement juridique de la location à court terme au Québec dans un contexte de copropriété (suite)

Obligations pour les établissements d'hébergement touristique:

Obtenir une classification d'hébergement touristique:

Détenir une assurance responsabilité civile de 2 000 000 $;

Se conformer à la réglementation municipale (zonage);

Payer les taxes de vente, la taxe sur l'hébergement et déclarer ses revenus.

L'attestation doit être affichée en public.

2 – Encadrement juridique de la location à court terme au Québec dans un contexte de copropriété (suite)

Conséquences en cas de contravention:

Avis d'infraction;

Visite d'un inspecteur ou d'un enquêteur;

Transfert du dossier au Directeur des poursuites criminelles et pénales:

> Passible d'une amende variant entre 2 500 $ et 25 000 $ pour les personnes physiques, et entre 5 000 $ et 50 000 $ dans les autres cas.
>
> Ces montants sont doublés en cas de récidive et triplés en cas de seconde récidive.

Il est possible de faire une dénonciation via le site internet de la Corporation de l'industrie touristique du Québec (http://citq.qc.ca/formulaires/denonciation.php).

2 – Encadrement juridique de la location à court terme au Québec dans un contexte de copropriété (suite)

Art 1053 al 1 CcQ:	L'acte constitutif de copropriété définit la **destination de l'immeuble**, des parties privatives et des parties communes.
Art 1054 al 1 CcQ:	Le règlement de l'immeuble contient les règles relatives à la jouissance, **à l'usage** et à l'entretien des parties privatives et communes, ainsi que celles relatives au fonctionnement et à l'administration de la copropriété.
Art 1056 CcQ:	La déclaration de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits de copropriétaires, sauf celles qui sont **justifiées par la destination** de l'immeuble, ses caractères ou sa situation.
Art 1063 CcQ:	Chaque copropriétaire dispose de sa fraction; il use et jouit librement de sa partie privative et des parties communes, à la condition de **respecter le règlement de l'immeuble** et de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la **destination de l'immeuble**. [Nos soulignements]

2 – Encadrement juridique de la location à court terme au Québec dans un contexte de copropriété (suite)

Art 1065 CcQ: Le copropriétaire qui loue sa partie privative doit le **notifier au syndicat** et indiquer le nom du locataire.

Art 1070 CcQ: Le syndicat tient à la disposition des copropriétaires un registre contenant **le nom et l'adresse** de chaque copropriétaire et de **chaque locataire**, […]. [Nos soulignements]

2 – Encadrement juridique de la location à court terme au Québec dans un contexte de copropriété (suite)

Art 1096 CcQ:	Les décisions du syndicat sont prises à la **majorité des voix** des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée, y compris celles visant à corriger une erreur matérielle dans la déclaration de copropriété.
Art 1098 CcQ:	Sont prises à la majorité des **trois quarts des copropriétaires, représentant 90 p. 100 des voix** de tous les copropriétaires, les décisions: 1° Qui changent la destination de l'immeuble; […]
Art 1102 CcQ:	Est **sans effet** toute décision du syndicat qui, à l'encontre de la déclaration de copropriété, impose au copropriétaire une **modification** à la valeur relative de sa fraction, à la **destination de sa partie privative** ou à **l'usage** qu'il peut en faire.
Art 1052 CcQ:	La déclaration de copropriété comprend **l'acte constitutif** de copropriété, le **règlement de l'immeuble** et l'état descriptif des fractions. [Nos soulignements]

3 – Problématiques principales rencontrées en copropriété

1 – Bruits et troubles de voisinage
2 – Discorde entre les copropriétaires quant à leurs droits
3 – Sécurité
4 – Assurance
5 – Fiscalité

4 – Actualité et jurisprudence

CONDOS LB9 LEBOURGNEUF

1 – **Les condos LB9**

2 – **L'affaire Jennifer Lawrence**
Syndicat des copropriétaires du Sir George Simpson c. Langleben, 2016 QCCS 3812

3 – **L'affaire Chabot**
Chabot c. Leblanc, 2016 QCCS 3825
Chabot c. Syndicat des copropriétaires Le 1250-1260 Robin, 2015 QCCS 3632

4 – **L'affaire Lebreton**
Lebreton c. Cheniour , 2014 QCCQ 9259

5 – **Le Château Esplanade**
Syndicat de copropriété Château Esplanade, phase II c. Carvalho, 2013 QCCS 5952

6 – **L'affaire Kilzi**
Kilzi c. Syndicat des Co-propriétaires du 10 400 Boul. L'Acadie, 2001 CanLII 10061 (QC CA)

5 – Nos recommandations

1 – Révisez votre déclaration de copropriété ainsi que les règlements internes.

2 – Abordez le sujet avec les copropriétaires.

3 – Assurez-vous que la déclaration de copropriété ainsi que les règlements internes soient clairs et reflètent les intentions des copropriétaires.

4 – Au besoin, amendez la déclaration de copropriété et les règlements internes. Par ailleurs, pensez à insérer une clause pénale ou toute autre clause utile (ex: frais de location).

5 – Contactez vos assureurs et discutez des risques devant être divulgués.

6 – Entreprenez rapidement les recours appropriés en cas de contravention par un copropriétaire.

Avez-vous des questions?

Jessica Syms
Avocate et médiatrice

514-282-7802
jessica.syms@langlois.ca

Simon Chénard
Avocat

514-282-7805
simon.chenard@langlois.ca