



CHRONIQUE JURIDIQUE

Attention aux amendes pour les locations à court terme illégales !

Mars 2025

En septembre 2022, la *Loi sur l'hébergement touristique*¹ (ci-après « la *Loi* ») est entrée en vigueur et a remplacé la *Loi sur les établissements d'hébergements touristiques*². Cette nouvelle loi vient notamment encadrer l'enregistrement des établissements d'hébergements touristiques ainsi que, dans une certaine mesure, l'offre de ce genre de service³ en appui aux autres lois applicables. Si vous êtes propriétaire ou gestionnaire d'un établissement locatif, cette chronique pourrait donc particulièrement vous intéresser !

Tout d'abord, la *Loi* donne une définition assez large à ce qui peut correspondre à un établissement d'hébergement touristique. Un tel établissement comprend donc au moins une unité d'hébergement comme un lit, une chambre, une suite, un appartement, une maison, un chalet, un prêt-à-camper ou un site pour camper, qui est offerte en location à des touristes contre rémunération, pour une période n'excédant pas 31 jours⁴.

De plus, le touriste est défini comme une personne qui effectue un déplacement dans le cadre duquel elle séjourne au moins une nuit, à l'extérieur de sa résidence principale, à des fins d'agrément ou d'affaires ou pour effectuer un travail rémunéré⁵. La définition est donc, encore une fois, assez large et englobe ainsi une variété de possibilités.

L'enregistrement d'un établissement d'hébergement touristique est requis par la *Loi*⁶ et le défaut de s'y conformer peut entraîner de graves conséquences⁷. En effet, la *Loi* prévoit des amendes allant de 2 500 \$ à 25 000 \$ pour les personnes physiques et de 5 000 \$ à 50 000 \$ dans les autres cas. En outre, ces amendes sont prévues pour les personnes qui exploitent et même celles qui donnent lieu de croire qu'elles exploitent un tel établissement.

Il est à noter que la preuve d'une location n'est pas nécessaire afin de conclure à la contravention à la *Loi*. En effet, le simple fait de publier une offre d'hébergement ou d'avoir un tel établissement disponible sur des plateformes numériques de location à court terme permet de donner lieu de croire à l'exploitation d'un établissement touristique aux yeux du public⁸ et peut donner ouverture à une contravention.

En cas de récidive, la *Loi* prévoit que les amendes sont, tout d'abord, doublées puis, par la suite, triplées pour toutes récidives additionnelles⁹.

Un changement marquant de la nouvelle *Loi* comparativement à l'ancienne est le fait qu'on puisse dorénavant tenir responsables les plateformes numériques offrant des options d'hébergement touristique à court terme. Ainsi, celles-ci se doivent de vérifier que tous les établissements disponibles sur leurs sites possèdent un certificat en règle. Ces plateformes ne peuvent diffuser d'offre d'hébergement ou permettre la conclusion de contrat de location à court terme (31 jours et moins)¹⁰ d'un établissement n'ayant pas enregistré selon la *Loi* sous peine d'amendes allant de 5 000 \$ à 50 000 \$ pour une personne physique et de 10 000 \$ à 100 000 \$ pour une entreprise¹¹.

Ayant toutes ces informations en tête, il est donc important d'être prudent dans la gestion de l'offre en hébergement touristique. En cas de manquement à la *Loi*, les conséquences peuvent être graves et les amendes salées !

Nous vous rappelons que les avocats du Centre de justice de proximité demeurent disponibles pour toute question d'information juridique, et ce, peu importe le domaine de droit. N'hésitez pas à communiquer avec nous au **(418) 412-7722**. Nos services sont gratuits et confidentiels.



Me Jérémie Turbide-Chiasson
Avocat

¹ *Loi sur l'hébergement touristique*, RLRQ c H-1.01 (L.h.t.)

² *Loi sur les établissements d'hébergement touristique*, RLRQ c E-14.2

³ *L.h.t., supra*, note 1, art. 1.

⁴ *Id.*, art. 2.

⁵ *Ibid.*

⁶ *Id.*, art. 4 et ss.

⁷ *Id.*, art. 28, par. 1.

⁸ *Agence du revenu du Québec c. Paquet*, 2022 QCCQ 13453 et *Agence du revenu du Québec c. Riverin*, 2022 QCCS 4930.

⁹ *L.h.t., supra*, note 1, art. 30.

¹⁰ *Id.*, art. 20.1.

¹¹ *Id.*, art. 29.1.