

Chronique juridique

M^e Caroline P. Fontaine
Avocate



Comment gérer les nuisances découlant des hébergements touristiques ?

On assiste depuis plusieurs années à une évolution et une augmentation des hébergements touristiques, par exemple de style Airbnb. Cette augmentation amène son lot de nuisances, principalement en ce qui concerne le bruit. Souvent, le voisinage se plaint et demande à la municipalité d'intervenir. En effet, certains propriétaires de ce genre d'hébergement ne sont généralement pas présents lors du séjour des touristes et estiment ne pas être responsables. La municipalité peut-elle agir ? Si oui, comment ?

D'abord, rappelons que la *Loi sur les compétences municipales* (LCM) accorde aux municipalités le pouvoir de régler les nuisances (articles 59 et suivants). Le bruit qui trouble la paix et la tranquillité du voisinage peut constituer une nuisance et ainsi être prohibé par la municipalité. En d'autres termes, bien que l'usage de location à court terme soit légal, c'est l'usage abusif de l'activité qui peut être réprimé par le règlement sur les nuisances.

Que faire quand le bruit provient de gens de passage qui ne semblent pas se préoccuper des conséquences de leurs activités ? Il est loisible à la municipalité de délivrer des constats à ces occupants, mais l'effet dissuasif n'aura probablement pas d'impact à long terme puisqu'ils ne sont que de passage. La municipalité peut-elle intervenir auprès des propriétaires ? Il faut savoir que les tribunaux ont reconnu depuis longtemps qu'une municipalité peut adopter une disposition réglementaire imposant une sanction pénale à un propriétaire foncier pour une infraction commise sur sa propriété par ses locataires ou occupants. Encore faut-il que le règlement soit rédigé de façon assez large pour rendre le propriétaire de l'immeuble imputable.

C'est ce qui ressort notamment du litige entre certains propriétaires d'hébergement touristique et la Municipalité de Saint-Ferréol-les-Neiges¹. La Cour d'appel a conclu que, pour que le propriétaire puisse être poursuivi pour les nuisances causées par ses locataires ou occupants, le règlement doit viser l'omission d'agir du propriétaire ou de l'occupant, et le libellé doit prévoir qu'il peut être imputable pour avoir « permis », « autorisé » ou « toléré », par exemple, une nuisance. Une municipalité peut donc s'appuyer sur son règlement de nuisances afin de poursuivre le propriétaire devant la Cour municipale pour des nuisances causées par des locataires, même s'il s'agit d'une location à court terme.

Le propriétaire qui reçoit un tel constat d'infraction peut se défendre en invoquant une diligence raisonnable et prouver qu'il a pris toutes les précautions raisonnables pour éviter l'évènement en question. Toujours dans le dossier de la Municipalité de Saint-Ferréol-les-Neiges, la Cour supérieure a conclu, à la suite de la preuve présentée, que les gestes des propriétaires constituaient une défense de diligence raisonnable, parce qu'ils avaient notamment réalisé des aménagements pour réduire le bruit, instauré des règles strictes sur le bruit dans les contrats de location sous peine d'expulsion, installé des caméras de surveillance et engagé un gardien de sécurité.

En conclusion, un règlement de nuisances bien libellé est un outil très intéressant pour les municipalités vivant des nuisances découlant d'hébergements touristiques. Les amendes peuvent de fait avoir un effet dissuasif sur les propriétaires et les amener à faire preuve de diligence dans la gestion de la location de leur propriété. D'ailleurs, le règlement peut prévoir une amende plus élevée en cas de récidive.

¹ *Gestion immobilière Larouche Martin inc. c. Municipalité de Saint-Ferréol-les-Neiges*, 2017 QCCS 2684 confirmée en appel, 2020 QCCA 1059.