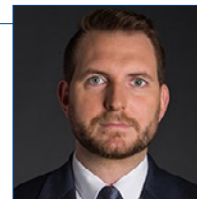


M<sup>e</sup> Rino Soucy  
Avocat associé



M<sup>e</sup> Christophe Bruyninx  
Avocat

## Les nouvelles contraintes imposées par le législateur provincial en matière de location de courte durée (Airbnb) d'ici le 25 mars 2023

**Le 1<sup>er</sup> septembre 2022, le Règlement sur l'hébergement touristique<sup>1</sup> est entré en vigueur et a notamment eu pour effet d'introduire la définition de ce que constituent les « établissements de résidence principale ».**

Au sens de ce règlement, ces établissements correspondent aux lieux où sont offerts, au moyen d'une seule réservation, de l'hébergement dans la résidence principale de la personne physique qui l'exploite à une personne ou un groupe de personnes liées à la fois et n'incluant aucun repas servi sur place<sup>2</sup>.

La *Loi sur l'hébergement touristique* (ci-après, la « Loi ») a été sanctionnée le 7 octobre 2021 et est également entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre dernier. Elle contient quant à elle une définition de ce que constitue une résidence principale, soit: la résidence où une personne physique demeure de façon habituelle en y centralisant ses activités familiales et sociales et dont l'adresse correspond à celle qu'elle indique à la plupart des ministères et organismes du gouvernement<sup>3</sup>.

Cette loi contient également une disposition qui rend inapplicable un règlement municipal qui interdirait l'exploitation d'un établissement d'hébergement touristique de la façon suivante :

### « RÉGLEMENTATION MUNICIPALE

23. Aucune disposition d'un règlement municipal adopté en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* ne peut avoir pour effet d'interdire l'exploitation d'un établissement d'hébergement touristique où est offert, au moyen d'une seule réservation, de l'hébergement dans la résidence principale de la personne physique qui l'exploite à une personne ou à un seul groupe de personnes liées à la fois et n'incluant aucun repas servi sur place.

Le premier alinéa ne s'applique pas à une disposition d'un règlement de zonage ou d'un règlement sur les usages conditionnels introduite par un règlement modifiant le règlement concerné et adopté conformément aux dispositions de la section V du chapitre IV du titre I de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, avec les adaptations suivantes :

1° toute disposition contenue dans le second projet de règlement est réputée avoir fait l'objet d'une demande valide de toute zone d'où peut provenir une telle demande en vertu de l'article 130 de cette loi et les articles 131 à 133 de cette loi ne s'appliquent pas;

2° aux fins de déterminer si un scrutin référendaire doit être tenu à l'égard de ce règlement, le nombre de demandes devant être atteint en vertu du premier alinéa de l'article 553 de la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités* (chapitre E-2.2) est réduit de 50 %, arrondi au nombre entier supérieur.»

Par ailleurs, la Loi contient la disposition transitoire qui suit :

« 52. À l'égard d'une disposition d'un règlement de zonage ou d'un règlement sur les usages conditionnels en vigueur le 25 mars 2021, le premier alinéa de l'article 23 ne s'applique qu'à compter du 25 mars 2023.

Avant le 25 mars 2023, une municipalité peut, conformément au deuxième alinéa de l'article 23, réadopter sans modification une disposition visée au premier alinéa.

Pour l'application du présent article, une disposition visée au premier alinéa réadoptée sans modification conformément au deuxième alinéa de l'article 21.1 de la *Loi sur les établissements d'hébergement touristique* est réputée réadoptée conformément au deuxième alinéa de l'article 23 de la présente loi.»

Finalement, la *Loi sur l'hébergement touristique* remplace la *Loi sur les établissements d'hébergement touristique* (chapitre E-14.2)<sup>4</sup>.

La lecture combinée des deux articles précités fait en sorte qu'à compter du 25 mars 2023, aucune disposition d'un règlement municipal ne pourra avoir pour effet d'interdire l'exploitation d'un établissement d'hébergement touristique dans la résidence principale d'une personne physique.

Toutefois, cette restriction ne trouve pas application si une municipalité réadopte avant le 25 mars 2023, **sans modification**, une disposition qui a pour effet d'interdire l'hébergement dans les résidences principales et qui était en vigueur avant le 25 mars 2021. Dans le cadre de cette réadoption, la municipalité devra toutefois respecter les conditions prévues au second alinéa de l'article 23 de la Loi, de façon à tenir compte des modifications relativement au calcul du processus référendaire pour lequel le législateur a apporté des restrictions.

<sup>1</sup> Règlement sur l'hébergement touristique, D. 1252-2022, (2022) 154 G.O.Q. II, 4074.

<sup>2</sup> Ibid., art. 1, al. 1, par. 1.

<sup>3</sup> Loi sur l'hébergement touristique (L.Q. 2021, c. 30), art. 2.

<sup>4</sup> Ibid., art. 53.

Pour une modification des règlements de zonage et sur les usages conditionnels qui portent sur une résidence principale, il y a lieu de noter que la municipalité doit obligatoirement ouvrir un registre sans passer par l'étape des demandes valides qui est prévue à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. En cas de non-respect de cette formalité, les règlements pourront être contestés. Les municipalités doivent donc faire preuve de rigueur à cet égard.

Il en est de même pour une municipalité qui décide d'adopter, après le 25 mars 2023, une disposition ayant pour effet d'interdire de l'hébergement touristique dans les résidences principales. Pour ce faire, la municipalité devra agir de façon à respecter encore une fois les conditions prévues au second alinéa de l'article 23 de la Loi, soit l'obligation de tenir un processus d'approbation référendaire de façon à prendre en compte les modifications apportées par le législateur en lien avec la méthode de calcul.

Quant aux résidences secondaires ou aux résidences principales qui appartiennent à une personne morale, elles ne sont pas visées par l'article 23 susmentionné. Les municipalités possèdent donc encore la latitude nécessaire pour les interdire sur une partie de leur territoire en suivant le processus usuel de modification de leur règlement de zonage.

Finalement, toutes ces modifications législatives n'ont aucun effet sur l'application du régime des droits acquis dont bénéficierait déjà un exploitant.

Pour plus d'informations, nous vous invitons à consulter la rubrique Muni-Express publiée le 1<sup>er</sup> septembre 2022 et intitulée «*Règlement sur l'hébergement touristique*<sup>5</sup>».



<sup>5</sup> Au lien suivant : <https://www.mamh.gouv.qc.ca/publications/bulletin-muni-express/2022/n-18-1-septembre-2022/>.

NOTRE CABINET

## Une force collective

PLUS DE 30 AVOCATS EXPÉRIMENTÉS  
POUR MIEUX VOUS CONSEILLER

MUNICIPAL | TRAVAIL | ENVIRONNEMENT

DHCAVOCATS.CA

**ANDRÉ  
COMEAU**

**JEAN  
HETU**

**PAUL  
WAYLAND**

**LOUIS  
BÉLAND**

**STEVE  
CADRIN**

**RINO  
SOUCY**

**JEAN-FRANÇOIS  
GIRARD**

**CAROLINE  
CHARRON**

**ALEXANDRE  
LACASSE**

**ANDRÉ  
GIROUX**

**PIERRE G.  
HÉBERT**

**SIMON  
FRÉNETTE**

**SANDRA  
DAUDELIN**

**ANTHONY  
FREIJI**

**MATHIEU  
TURCOTTE**

**CHRISTOPHE  
BRUYNINX**