



M^e Christopher-William Dufour-Gagné
Avocat



M^e Sophie Bernier
Avocate

La location à court terme : la Cour d'appel se prononce

Le 17 mai dernier, la Cour d'appel rend jugement dans l'affaire impliquant Hamelin (ci-après : la « Demanderesse ») et la Municipalité de Lac-Simon¹ (ci-après : la « Municipalité »).

La Demanderesse est copropriétaire de trois immeubles situés sur le territoire de la Municipalité. La zone dans laquelle les immeubles se trouvent ne permet pas leur utilisation à des fins d'hébergement touristique à court terme. Or, la Demanderesse utilise un immeuble pour sa résidence principale et offre en location de courte durée les deux autres immeubles.

Tout d'abord, la Demanderesse avait soumis une demande de modification de zonage à la Municipalité et sollicité la permission de faire de l'hébergement touristique. Ses demandes étant refusées, elle s'adresse aux tribunaux judiciaires.

Le pourvoi en contrôle judiciaire intenté par la Demanderesse vise, notamment, l'annulation de l'article 33 du règlement de zonage adopté par la Municipalité. Celui-ci interdit l'hébergement touristique, incluant la location à court terme, dans la zone où se situent les immeubles secondaires de la Demanderesse.

L'article 33 prévoit entre autres ce qui suit :

« La classe d'usage C6 – hébergement touristique, comprend les établissements dont l'activité principale est d'offrir des services d'hébergement de courte durée à une clientèle de passage. »

D'entrée de jeu, la Cour d'appel confirme que les municipalités ont le pouvoir de régir les locations à court terme, de type *Airbnb*, sur leur territoire. C'est en vertu de l'article 113, al. 1 par. 1 et 3, de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*², que les municipalités peuvent régir les usages permis sur leur territoire, dont la location de courte durée.

La Demanderesse plaide que la Municipalité n'avait pas compétence pour adopter l'article 33, notamment parce qu'elle prétend que le gouvernement provincial est le seul organe compétent pour régir le tourisme et l'hébergement touristique.

La Cour d'appel rejette cet argument, parce qu'elle est d'avis que la *Loi sur l'hébergement touristique*³ reconnaît de façon implicite « le pouvoir des municipalités de réglementer les usages d'hébergement touristique, en exigeant qu'aux fins de l'enregistrement, le locateur démontre que l'usage ne contrevient pas au règlement de zonage ».



Également, la Demanderesse a tenté d'attaquer l'article 33 du règlement de zonage en invoquant qu'il est contraire à la Charte canadienne, car il serait discriminatoire à l'égard des touristes. La Demanderesse a essayé, en vain, de démontrer que l'article 33 légifère une catégorie de personnes, soit la clientèle de passage, plutôt qu'un usage.

Il est vrai qu'une municipalité ne peut pas réglementer des catégories de personnes, c'est-à-dire faire du « *people zoning* ». Cependant, l'argument avancé par la Demanderesse à cet effet a été rejeté par la Cour d'appel. Cette dernière est d'avis que « le pouvoir de zoner consiste implicitement à adopter des normes discriminatoires, avec pour objectif d'autoriser certains usages et d'en interdire d'autres ».

Finalement, la Cour d'appel est d'avis que l'article 33 du règlement de zonage ne concerne que, de façon incidente, les personnes qui sont visées par l'expression « clientèle de passage ». L'article 33 ne légifère pas sur les caractéristiques des personnes qui composent la clientèle de passage, mais sur les usages qui impliquent cette clientèle.

En conclusion, on retient de cet arrêt que les municipalités peuvent interdire, dans certaines zones, la location à court terme dans les résidences secondaires sur leur territoire. En ce qui a trait aux résidences principales, il est toujours possible de le faire, mais en respectant les dispositions de la LAU et de la *Loi sur l'hébergement touristique*⁴.

¹ *Hamelin c. Municipalité de Lac-Simon*, 2024 QCCA 637.

² RLRQ, c. A-19.1 (ci-après : la « LAU »).

³ RLRQ, c. H-1.01.

⁴ Pour ce faire, les municipalités doivent adopter un règlement modifiant leur règlement de zonage en suivant le processus fastidieux prévu aux articles 123 et suivants de la LAU. Il faut également se référer à l'article 23 de la *Loi sur l'hébergement touristique*, lequel rend la tâche beaucoup plus ardue et complexe pour les municipalités.