

La location à court terme en copropriété divisée

M^e BRUNO BOURDELIN*
Avocat



Résumé

L'auteur se penche sur la pratique croissante des copropriétaires à la location à court terme de leurs parties privatives, et les conséquences juridiques qu'elle entraîne pour le syndicat de copropriété qui doit gérer et administrer l'immeuble dans l'intérêt de la collectivité des copropriétaires. À cette fin, sera analysée la relation entre le copropriétaire et son syndicat de copropriété, mais aussi la relation entre le copropriétaire et son locataire qui se voue à la pratique de sous-location à court terme, parfois à l'insu du copropriétaire lui-même. Cette analyse illustre la difficulté du syndicat de copropriété qui doit agir dans l'intérêt commun de la collectivité de ses copropriétaires sans toutefois pouvoir interdire purement et simplement le droit des copropriétaires de louer leur propriété.

INTRODUCTION

La location d'une propriété pour de courtes périodes de temps n'est pas un phénomène nouveau. Auparavant, il s'agissait usuellement pour un propriétaire de louer une propriété qu'il n'habitait pas à l'année. Compte tenu du temps, de l'énergie et des efforts consacrés à trouver un locataire, l'objectif était de louer sa propriété pour plusieurs mois, afin de ne pas avoir à recommencer le processus de recherche.

Puis, Internet a facilité la mise en marché des propriétés. À l'heure de l'économie du partage, les meilleurs sites de location, tels qu'Airbnb pour ne nommer que le plus connu, jouent les entremetteurs entre un locataire et un locateur. Ils réduisent les coûts et les risques de transaction, ils encouragent la mise en ligne de diverses informations utiles, dont

* M^e Bruno Bourdelin est avocat au sein du cabinet Fiset Légal. Il concentre sa pratique en conseil et litige immobilier. Il assiste et conseille régulièrement les syndicats de copropriété, gestionnaires, promoteurs et copropriétaires dans la sauvegarde de leurs droits.

les photographies haute définition de la propriété, des commentaires détaillés avec notation des usagers, et une carte permettant de localiser géographiquement la propriété. La fonction de recherche est si détaillée qu'elle permet à l'utilisateur de filtrer les résultats selon le nombre de nuitées, de décider s'il préfère partager ou louer une chambre ou encore louer une propriété au complet. La fonction de recherche lui permettra aussi de filtrer selon qu'il recherche un accès à une piscine ou un foyer, le type de propriété recherchée entre maison de ville et condo, et d'effectuer une discrimination par quartier.

Ces sites sont devenus si populaires que certains investisseurs se sont mis à acheter des propriétés, de préférence en copropriété divisée, dans le but de les lister sur un site de location à des fins de villégiature. Ce faisant, les propriétaires estiment maximiser leur investissement, la nuit étant tarifée plus cher que ce qu'ils pourraient offrir dans le cadre d'un bail résidentiel. Certains mettent même à profit leur expérience passée pour agir à titre de conseiller ou de gestionnaire, pour donner des conférences ou pour vendre leur méthode.

En contrepartie du succès rencontré, ces sites de location posent de nouveaux défis. Les hôteliers dénoncent la concurrence déloyale que favorisent ces sites de location à court terme, tandis que plusieurs organismes de défense des droits des locataires constatent que le succès remporté par la location de villégiature se fait aux dépens d'une réduction du parc à des fins d'habitation locative. Les associations de défense des propriétaires dénoncent elles aussi le recours accru par les locataires à ces sites afin de sous-louer leur appartement sans l'autorisation préalable du propriétaire. Ce dernier se retrouve alors surpris de constater l'ampleur des dommages à la propriété, ou d'apprendre que les voisins se sont plaints à de nombreuses reprises des nuisances causées par les occupants de son logement.

En copropriété divisée, à la relation locateur-locataire s'ajoutent d'autres acteurs, dont le syndicat de copropriété qui a le devoir de faire respecter la déclaration de copropriété et les règlements de l'immeuble. Les copropriétaires dérangés de constater les va-et-vient causés par la location à court terme seront donc enclins à établir des limites à la location de parties privatives au sein de leur immeuble. Ce texte vise ainsi à discuter des principaux enjeux rencontrés en matière de location à court terme dans un contexte de copropriété divisée. Nous discuterons en premier lieu des balises dans lesquelles un syndicat de copropriété peut restreindre le recours à la location par un copropriétaire, puis nous verrons le cas de la sous-location d'une partie privative et ses implications en copropriété, le tout au travers de l'étude jurisprudentielle pertinente.

I– LES PARAMÈTRES DE LA LOCATION À COURT TERME AU QUÉBEC

A. Une définition de la location à court terme et à très court terme

Il n'existe pas de définition officielle des termes « location à court terme » et « location à très court terme » autre que celles se trouvant dans chaque déclaration de copropriété individuelle. Certaines déclarations de copropriété et certains règlements interdisent la location d'une partie privative pour des périodes de trois, six ou 12 mois, qualifiant tout terme inférieur au délai choisi comme constituant une location à court terme.

Pour les besoins de ce texte, nous proposons d'établir une définition de location à très court terme, pour moins de 31 jours, par opposition à la location à court terme, soit pour des périodes de plus de 31 jours, mais de moins de 12 mois. Nous nous référons au délai définissant l'hébergement touristique tel qu'établi par l'article 1 du *Règlement sur les établissements d'hébergement touristique*¹ :

Constitue un établissement d'hébergement touristique tout établissement exploité par une personne qui offre en location à des touristes, contre rémunération, au moins une unité d'hébergement pour une période n'excédant pas 31 jours. En sont exclues les unités d'hébergement offertes sur une base occasionnelle.

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.

II– LE COPROPRIÉTAIRE ET SON SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ : L'ÉQUILIBRE ENTRE DROITS INDIVIDUELS ET DROITS COLLECTIFS

A. L'arrêt *Kilzi c. Syndicat des co-proprétaires du 10 400 boul. l'Acadie*

L'arrêt *Kilzi c. Syndicat des co-proprétaires du 10 400 boul. l'Acadie*² de la Cour d'appel, datant de 2001, pose les balises du pouvoir d'un syndicat de copropriété de restreindre les droits d'un copropriétaire de louer sa partie privative.

Dans ce dossier, c'est monsieur Kilzi lui-même qui intente les procédures. Il réclame notamment l'annulation du règlement sur les locations adopté par l'assemblée des copropriétaires. Il est rapporté que l'immeuble administré par le syndicat défendeur était un immeuble locatif résidentiel avant d'être converti en copropriété divise dont la destination de l'immeuble est exclusivement résidentielle.

Ce que le tribunal appelle le « Groupe Kilzi » est composé de monsieur Kilzi, de son épouse et d'une société sous leur contrôle. Le Groupe Kilzi est propriétaire de huit appartements au sein de la copropriété.

Il est rapporté qu'avant même l'arrivée du Groupe Kilzi, d'autres appartements étaient déjà loués à court terme par d'autres copropriétaires. Les activités du Groupe Kilzi ont toutefois accru ce nombre d'une manière importante³.

Les copropriétaires voient les activités du Groupe Kilzi d'un mauvais œil en ce qu'elles menacent la tranquillité des lieux, causant ainsi une diminution de la valeur de leur appartement.

Le syndicat adopte alors un règlement dit « taillé sur mesure » pour le Groupe Kilzi, dont les passages les plus pertinents sont reproduits ci-dessous :

2 – Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, « court terme » signifie un terme inférieur à douze mois.

3 – La location d'une partie privative pour un court terme constitue l'exercice d'un commerce et est interdite.

5 – Il est interdit à une personne morale de droit privé (une « compagnie ») à but lucratif de louer une partie privative lui appartenant sauf s'il s'agit d'une location à long terme consentie à [...]

6 – Aucune personne propriétaire, directement ou indirectement, de plus de trois parties privatives dans l'immeuble ne peut louer ces parties excédant la troisième sauf à long terme et à des membres de sa famille jusqu'au troisième degré. [...]

Le juge de première instance a fondé ses motifs sur l'argument du syndicat selon lequel les activités du Groupe Kilzi étaient d'une nature commerciale. Or, les règlements adoptés par le syndicat visaient à mettre en échec la location qui constitue une activité commerciale, allant ainsi avec la prohibition existante contenue à la déclaration de copropriété, stipulant que les parties privatives ne peuvent servir à l'exercice d'aucun commerce ou entreprise commerciale.

Mais en appel, la Cour fait une distinction importante quant à l'interdiction contenue à la déclaration de copropriété de conduire des activités commerciales au sein des parties privatives à destination résidentielle⁴. La Cour d'appel détermine qu'à la lecture des articles pertinents de la déclaration de copropriété, elle interdit la conduite d'une activité commerciale à l'intérieur d'une partie privative. Par ailleurs, elle n'interdit pas qu'un commerçant soit propriétaire d'un appartement. Cela mentionné, s'il avait été prouvé que le Groupe Kilzi s'adonnait à des activités hôtelières, la Cour d'appel

3. Le juge de première instance rapporte un passage de 22 % à 28 % des appartements en location, ajoutant : « De plus, et c'est là le fait qui multiplie l'effet des locations, il faut tenir compte du fait des locations à court terme et, en plus, les occupations d'un mois ou moins, par des amis ou des membres de la famille, occupations non rapportées au Syndicat [...] ».

4. La Cour s'exprime ainsi : « [39] [...] Il ne s'agit pas de déterminer si la détention de plusieurs appartements constitue une activité commerciale, mais plutôt d'examiner les activités à l'intérieur des appartements pour savoir si elles débouchent sur une occupation résidentielle ou commerciale.

[40] À notre avis l'acte de copropriété vise à interdire les activités commerciales à l'intérieur des appartements et non pas à empêcher qu'un « commerçant » soit propriétaire d'un appartement [...] ».

1. RLRQ, c. E-14.2, r. 1.

2. REJB 2001-26512 (C.A.).

explique qu'elle aurait pu alors conclure à la conduite d'une activité commerciale⁵.

La Cour d'appel conclut que l'activité du Groupe Kilzi ne peut pas s'apparenter à l'utilisation d'une partie privative pour l'exercice d'un commerce ou d'une activité commerciale. Ce faisant, la Cour d'appel ne porte donc pas d'intérêt aux articles 2 et 3 du règlement d'immeuble qui définit comme commerciale la location d'une partie privative pour une période de moins de 12 mois.

Une fois cette question de l'activité commerciale évacuée, la Cour d'appel se penche ensuite sur la validité individuelle de chacune des dispositions réglementaires. Elle reprend les articles [1056](#) et [1063](#) C.c.Q. pour rappeler que la *destination de l'immeuble* est le facteur utilisé pour trouver un équilibre entre les prérogatives de la collectivité des copropriétaires et les droits individuels de chaque copropriétaire⁶.

Après une analyse approfondie de ce que constitue la destination de l'immeuble, la Cour d'appel en arrive aux conclusions suivantes :

- Le règlement d'immeuble ne change pas la destination de l'immeuble, mais, au contraire, il s'inscrit dans son prolongement. Ainsi, son adoption ne requérait pas de majorité spéciale ou d'unanimité. L'obtention de la majorité absolue était suffisante.
- Le règlement sur les locations sera maintenu à condition qu'il ne nie pas le droit à la location, mais en aménage l'exercice par des règles qui sont justifiées par la destination de l'immeuble.
- Quant à l'article 5 du règlement, interdisant la location à des tiers d'une partie privative par une personne morale de droit privé qui en est propriétaire, la Cour d'appel l'invalide, car il a pour effet de nier un droit à la location plutôt que d'en régir l'exercice.
- Quant à l'article 6 du règlement qui limite à trois le nombre de parties privatives qu'une personne physique ou morale peut louer, celui-ci ne peut pas être justifié puisqu'il nie le droit de louer plutôt que d'en régir l'exercice.

La *destination de l'immeuble* est le facteur utilisé pour trouver un équilibre entre les prérogatives de la collectivité des copropriétaires et les droits individuels de chaque copropriétaire.

- Quant aux articles 2, 3 et 4 du règlement, ayant pour objet d'interdire la location des parties privatives pour des périodes supérieures à 12 mois, elles sont reconnues valides puisqu'il s'agit de régir l'exercice du droit de location sans le nier purement et simplement.

La Cour d'appel conclut que l'adoption du règlement était conforme à la destination de l'immeuble, et ajoute que la période minimale de location autorisée est une décision qui revient seulement à l'assemblée des copropriétaires : « Le Tribunal n'a pas à substituer son appréciation à celle de la majorité des copropriétaires pour suggérer une période différente : trois mois, six mois ou neuf mois. »

La Cour conclut finalement que les articles 2, 3 et 4 du règlement, visant à restreindre la durée des locations à un minimum de 12 mois, visaient un objectif légitime et avaient été adoptés légalement à la majorité absolue :

[70] Les copropriétaires se sont donnés un cadre d'habitation stable leur assurant une certaine tranquillité et sécurité. [...] Les témoins ont décrit les caractéristiques et l'environnement de l'immeuble comme suit : « la qualité de l'ensemble, le calme, la tranquillité, l'absence d'activités bruyantes, la sécurité de l'immeuble, l'entourage, la grandeur des unités, leur état neuf... ».

B. La décision Syndicat de copropriété Château Esplanade, phase II c. Carvalho

B. La décision Syndicat de copropriété Château Esplanade, phase II c. Carvalho

Dans le dossier *Syndicat de copropriété Château Esplanade, phase II c. Carvalho*⁷, le syndicat réclame une injonction permanente ordonnant à madame Carvalho de cesser de louer son appartement pour des périodes de moins de 31 jours.

Madame Carvalho achète sa fraction de copropriété en 2000 dans un immeuble constitué en copropriété en 1985. Le règlement de l'immeuble prohibe la location pour une période de moins de 12 mois, déclarant que toute location d'une durée inférieure constitue l'exercice d'un commerce, sauf exception pour combler les intervalles entre deux locations.

Elle commence alors à louer son appartement pour de courtes périodes, allant du mois, à la quinzaine, voire à la semaine et même à la fin de semaine. Sa propriété est affichée sur différents sites Internet, certains ciblant manifestement les vacanciers.

En 2011, les copropriétaires de son immeuble commencent à se plaindre davantage du passage des locataires successifs. Les copropriétaires voient passer un flot d'inconnus dans la cour intérieure de la copropriété, craignant ainsi pour leur sécurité et celle de leurs enfants. Leur vie finit même par être perturbée par certains locataires vraiment nuisibles, veillant tard, faisant la fête et du bruit, et fumant tabac et marijuana dans la cour intérieure de la copropriété.

Les annonces de M^{me} Carvalho prévoient notamment le paiement par cartes de crédit, les modalités de paiement (dépôt initial, paiement final), les pénalités en cas d'annulation, etc.,

5. La Cour s'exprime ainsi : « [42] Nous n'affirmons pas que des activités de location à très court terme ne pourraient constituer une occupation commerciale si elles étaient, à titre d'exemple, assimilées à des activités d'hôtellerie. »

6. Ces articles se lisent comme suit :

[1056](#). La déclaration de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires, sauf celles qui sont justifiées par la destination de l'immeuble, ses caractères ou sa situation.

[1063](#). 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.

7. 2013 QCCS 5952, [EYB 2013-230100](#).

ce qui est rapporté comme étant typique de l'industrie des auberges et des couettes et cafés (*bed and breakfast*), rapporte le tribunal.

En avril 2011, le syndicat met alors en demeure M^{me} Carvalho de cesser ce qu'il qualifie de pratiques hôtelières. Puis, en mai 2011, l'assureur avise le syndicat que la location de parties privatives résidentielles à des tiers pour de courtes périodes est considérée comme une augmentation substantielle du risque assurable relevant de l'activité hôtelière.

Dans son dispositif, le tribunal étudie les passages pertinents de la déclaration de copropriété :

[92] [...] il faut tenir compte d'autres stipulations de la Déclaration, dont principalement :

- a. le préambule et le paragraphe 1, où le promoteur de la copropriété énonce son intention que la destination de l'immeuble en soit une à vocation résidentielle, « à des fins d'habitations résidentielles uniquement » ;
- b. le paragraphe 6 qui, d'une part, reconnaît le droit de chaque copropriétaire de jouir comme bon lui semble de son appartement, mais en tant qu'unité d'habitation résidentielle ; et qui, d'autre part, assujettit ce droit à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et à celle de ne pas porter atteinte à la destination de l'immeuble ;
- c. le paragraphe 6.1 qui interdit l'exercice d'un commerce ou d'une profession dans l'immeuble ;
- d. le paragraphe 6.2 [...] qui interdit de fractionner l'appartement pour en louer indistinctement l'une des parties seulement ;
- e. le paragraphe 6.4 qui prohibe les utilisations nuisant à l'usage paisible des voisins et en particulier la dispersion chez les voisins d'un bruit causé par un équipement ou des « effets » ;
- f. le paragraphe 6.13 qui oblige chaque copropriétaire à respecter la loi, la Déclaration et ses règlements, obligation incombant tout autant aux locataires et visiteurs de tel copropriétaire ;
- g. le paragraphe 6.15 qui interdit de céder l'occupation de l'appartement à un locataire avant que le syndicat ait reçu un engagement écrit par ce locataire de respecter la Déclaration et les règlements de la copropriété ;
- h. le même paragraphe 6.15 qui déclare le locataire et le copropriétaire lui louant son appartement, solidaires des obligations énoncées à la Déclaration de copropriété ;

[93] Avant même l'entrée en vigueur de quelque règlement pertinent adopté par les administrateurs (paragraphe 10.2.12), l'effet combiné de ces dispositions est de permettre la location d'un appartement entier, sans égard à la durée du bail, mais par un locataire se reconnaissant formellement obligé par la Déclaration.

[94] Au surplus, telle location ne doit pas s'effectuer dans le cadre d'une activité commerciale et ne doit pas perturber la jouissance paisible par les voisins de leur propre appartement.

[...]

[98] Cette interprétation peut être transposée au moment d'analyser la Déclaration. Mais elle n'articule pas la solution complète, d'autant que, dans le même arrêt [*Kilzi*], la Cour d'appel ajoute :

[42] Nous n'affirmons pas que des activités de location à très court terme ne pourraient constituer une occupation commerciale si elles étaient, à titre d'exemple, assimilées à des activités d'hôtellerie.

[99] Cette dernière phrase est rédigée au mode conditionnel car, dans les faits, inapplicable à la famille Kilzi qui ne louait généralement que pour une année complète à la fois⁸.

[100] Or, dans le cas sous étude, M^{me} Carvalho a loué à très court terme et c'est dans ce contexte que plusieurs voisins se sont plaints que leur quiétude était troublée.

[...]

[103] L'article publié dans *The Gazette* (P-7) et les annonces sur des sites internet ciblant touristes et voyageurs (P-6) font voir que, contrairement à la famille Kilzi, M^{me} Carvalho s'est livrée à l'occupation commerciale de son appartement.

[104] À ce sujet, le Syndicat invoque avec raison que M^{me} Carvalho a transformé son appartement en couette et café (*bed & breakfast*) en contravention de la *Loi sur les établissements d'hébergement touristique* et du *Règlement sur les établissements d'hébergement touristique*.

[105] En effet, l'article 1 du Règlement définit en tant qu'établissement d'hébergement touristique tout établissement (soit un ensemble de meubles et d'immeubles) offert en location à des touristes, contre rémunération, pour une période n'excédant pas 31 jours, à moins que ce soit sur une base occasionnelle.

[106] L'article 6 de la Loi requiert que tout exploitant d'un tel établissement, détienne une attestation de classification à cet effet.

[107] M^{me} Carvalho a clairement transgressé la Loi et le Règlement entre le 2 avril 2011 et le 2 août 2011 (durant quatre mois consécutifs).

[108] Ceci démontre l'exploitation commerciale de l'appartement numéro 4, dans le sens de l'hypothèse élaborée par la Cour d'appel au paragraphe [42] de l'arrêt *Kilzi*.

La Cour se fonde donc cette fois sur le fait que les locations effectuées par madame Carvalho étaient généralement pour moins de 31 jours pour conclure à leur nature commerciale, contraire à la *destination de l'immeuble*.

L'argument de M^{me} Carvalho selon lequel il y a eu modification tacite de la déclaration de copropriété en raison du fait que plusieurs copropriétaires connaissaient ses activités est rejeté :

[136] Ce qui importe, c'est que rien dans la preuve n'établit que ces activités sporadiques étaient connues d'un assez grand nombre parmi les 35 copropriétaires pour envisager une modification implicite de la déclaration de copropriété. Par ailleurs, rien n'établit que ces activités auraient occasionné des troubles de jouissance néanmoins tolérés par les copropriétaires.

Quant à la question du risque accru d'assurance que peut causer la location à court terme par madame Carvalho, le tribunal explique que la preuve d'une augmentation de la prime d'assurance n'était pas nécessaire, et que le seul avis du courtier d'assurance suffisait :

[156] La preuve ne dévoile pas si le Syndicat ait dû payer des primes plus coûteuses ou accepter un niveau de franchise plus élevé. Mais telle preuve n'est pas nécessaire. Le Syndicat pouvait légitimement s'appuyer sur l'avis du courtier d'assurances pour objecter aux activités commerciales de M^{me} Carvalho.

Le tribunal accorde donc l'injonction au syndicat et ordonne à madame Carvalho de « cesser l'exploitation d'un établisse-

8. Il est à noter avec respect que cette observation semble inexacte puisqu'il est rapporté dans le jugement de première instance que le Groupe Kilzi avait loué à plusieurs reprises différents appartements pour des périodes de six, trois, voire un mois.

ment d'hébergement touristique au sens de la *Loi sur les établissements d'hébergement touristique* et du *Règlement sur les établissements d'hébergement touristique*, dans l'appartement numéro 4 du [...], à Montréal ».

C. La décision *Chabot c. Syndicat des copropriétaires Le 1250-1260 Robin*

Dans le dossier *Chabot c. Syndicat des copropriétaires Le 1250-1260 Robin*⁹, le tribunal doit se prononcer sur une ordonnance de sauvegarde faisant suite à la présentation et à l'octroi d'une injonction provisoire préalablement accordée.

Il est rapporté dans la preuve que le syndicat de copropriété a reçu une lettre de son courtier en assurance :

[...] La présente est pour vous informer que nous avons reçu un avis de la part de l'assureur nous informant que la police d'assurance 106-4356 au nom du Syndicat de la Copropriété 1250-1260 Robin ne sera pas renouvelé lors de son échéance du 16 octobre 2015 pour la/les raisons suivantes :

Présence de plusieurs condos loués à court terme (sans bail annuel)

[...]

À l'argument du copropriétaire Chabot voulant que la déclaration de copropriété permette la location pour tout type de durée, la Cour répond qu'en fait ce droit de louer est conditionnel au respect des termes de la déclaration de copropriété. Elle réfère en cela aux dispositions pertinentes de la déclaration de copropriété :

A.7.1 OCCUPATION ET UTILISATION: Chaque copropriétaire a le droit de jouir comme bon lui semble de sa partie exclusive comme unité d'habitation résidentielle, à la condition expresse de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse soit compromettre la solidité de l'immeuble, soit porter atteinte à sa destination et, plus particulièrement mais sans limiter la généralité de ce qui précède, sous les réserves qui suivent :

A.7.1.1 Les parties exclusives ou unités d'habitation doivent être utilisées comme locaux d'habitation résidentielle exclusivement. Elles ne peuvent être affectées à l'exercice d'aucun commerce ni d'aucune profession, même s'il s'agit d'une profession libérale; [...]

A.7.1.2 Les activités des copropriétaires et des occupants ainsi que leurs effets et accessoires, ne devront jamais donner lieu à une augmentation des primes d'assurance ni à une augmentation des risques d'incendie [...].

A.7.1.3 Aucune partie des immeubles ne peut être utilisée par quiconque à des fins qui pourraient entraîner l'annulation de l'une des polices d'assurance couvrant les parties exclusives ou les parties communes.

A.7.1.4 Aucun copropriétaire ne pourra faire ou permettre que soit faite dans sa partie exclusive quelque chose qui puisse, soit compromettre la solidité de l'immeuble, soit changer en partie sa destination, soit nuire aux autres copropriétaires à cause du bruit, de l'odeur, des vibrations ou pour autre raison.

La Cour conclut ainsi qu'il y a contravention à l'article 7.1.3 de la déclaration de copropriété puisque l'expression « entraîner l'annulation de la police d'assurance » inclut son non-renouvellement.

Aussi, la Cour reprend le paragraphe 42 de l'arrêt *Kilzi* et le même raisonnement que la Cour supérieure dans le jugement *Carvalho* en ce que, dans le cas en présence, les activités du copropriétaire sont assimilables à des activités hôtelières : « Il offre son appartement en location sur l'Internet en précisant que l'offre est pour, et le Tribunal cite en anglais, « a short or long term deal ». Le tribunal considère qu'il s'agit d'une activité qui peut être assimilée à des activités d'hôtellerie et qui constitue l'exercice d'un commerce. »

La location par une personne morale de parties privatives au sein d'une copropriété ne va pas nécessairement à l'encontre du caractère résidentiel de l'immeuble.

Finalement, l'ordonnance de sauvegarde est accordée. Le fait que le défendeur ait continué de publier son annonce sur internet en dépit de l'entreprise des procédures, en conjonction avec l'approche de la saison des festivals à Montréal, satisfait le critère d'urgence.

Quant au critère du droit apparent, le risque assurable accru et l'activité commerciale que constitue la location à très court terme constituent des défauts clairs et évidents aux yeux du tribunal qui conclut que, pour cette raison, il est inutile de considérer les critères de préjudice irréparable et de balance des inconvénients. L'ordonnance de sauvegarde est donc accordée.

L'étude de ces trois jugements nous permet de tirer certaines lignes directrices en matière de relations entre copropriétaire et syndicat de copropriété, que nous proposons de résumer de la manière suivante.

1. La location par une personne morale de parties privatives au sein d'une copropriété ne va pas nécessairement à l'encontre du caractère résidentiel de l'immeuble, il faut se pencher sur la nature des activités conduites au sein de chaque partie privative et non sur les finalités du propriétaire.
2. Toutefois, s'il s'agit de locations de moins de 31 jours, même sans règlement interdisant la location pour moins d'un certain terme, il est possible de conclure à la conduite d'activités commerciales en tenant alors compte de la *destination de l'immeuble* et des différentes clauses de la déclaration de copropriété.
3. Un règlement d'immeuble qui ne change pas la *destination de l'immeuble*, mais qui s'inscrit dans son prolongement peut être adopté à la majorité absolue de l'article 1096 C.c.Q. Dans ce cas :
 - a. Un règlement d'immeuble régissant les locations sera maintenu tant qu'il ne nie pas le droit à la location, mais qu'il en aménage l'exercice par des règles justifiées par la destination de l'immeuble ;
 - b. La période en dessous de laquelle la location à court terme est interdite aux termes du règlement d'im-

9. 2015 QCCS 3632, [EYB 2015-255317](#).

meuble constitue une décision revenant exclusivement à l'assemblée des copropriétaires.

4. La preuve d'un risque accru d'assurance causé par une activité de location à court terme servira à l'obtention d'une injonction ou d'une ordonnance de sauvegarde, et notamment à prouver le préjudice ainsi que le droit apparent. Dans un tel cas, l'avis du courtier voulant que le type de location visé constitue une augmentation du risque assurable ou un motif d'annulation ou de non-renouvellement de la police d'assurance est suffisant sans avoir à prouver le paiement de primes supérieures ni un niveau de franchise plus élevé.

III– LA RELATION LOCATEUR-LOCATAIRE ET LA SOUS-LOCATION À COURT TERME

La Régie du logement a rendu plusieurs décisions relatives à la location à court terme. Ces décisions de la Régie du logement sont utiles dans le cadre de la relation entre le copropriétaire et son locataire¹⁰.

Dans la décision *Hamlet c. Khiani*¹¹, les locateurs demandent à la Régie du logement de résilier le bail en vigueur en raison du défaut de la locataire. Les locateurs allèguent alors que la locataire a changé la destination des lieux en exploitant un « gîte du passant », contrevenant ainsi à plusieurs dispositions réglementaires et législatives, en particulier à l'article 1856 C.c.Q. : « Ni le locateur ni le locataire ne peuvent, au cours du bail, changer la forme ou la destination du bien loué. »

Il est rapporté que la locataire louait son logement de manière fréquente au prix de 70 \$ par nuit pour des durées inférieures à 31 jours.

Au paragraphe 3 de la décision, on peut lire la définition que fait la Régie du logement du site Airbnb « qui agit comme intermédiaire pour la location de nuitées d'hébergement chez des particuliers. Cet organisme perçoit les loyers payables et assure le membre pour les dommages éventuels reliés à la location. » La Régie du logement réfute d'ailleurs le fait qu'Airbnb agit comme simple intermédiaire : « Quant à l'organisme Airbnb, on ne saurait le qualifier de simple intermédiaire entre les voyageurs, puisqu'il se charge de percevoir les loyers et qu'il fournit une assurance à ses adhérents. »

Le juge administratif se penche sur l'article 1 du *Règlement sur les établissements d'hébergement touristique*¹² et les articles 6 et 38 de la *Loi sur les établissements d'hébergement*

*touristique*¹³ pour déterminer si la locataire exploitait ou non un gîte du passant aux termes des faits en présence¹⁴.

Venant à la conclusion que la locataire a changé illicitement la destination résidentielle du logement, le juge administratif conclut que ces agissements constituent un préjudice sérieux aux locateurs, justifiant qu'ils réclament et obtiennent la résiliation du bail. Il ordonne par la même occasion l'expulsion de la locataire et de tous les occupants du logement trois jours à partir du jugement, nonobstant appel.

Dans la décision *Lépine c. Lafleur*¹⁵, il s'agit à nouveau d'une demande des propriétaires en résiliation du bail de la locataire. Celle-ci louait l'espace du sous-sol à des tiers, en contravention avec la réglementation municipale, et alors que l'assurance du propriétaire ne couvre pas le risque additionnel lié à la location du sous-sol.

Le propriétaire fait valoir que la situation l'expose à des poursuites pouvant le ruiner en cas d'accident ou de sinistre.

Dans le cas de la transformation du logement loué en maison de chambres, le test tel que rapporté au paragraphe 45 de la décision est le suivant : « En l'instance, pour obtenir la résiliation du bail, le locateur devait démontrer que la locataire a changé la destination du logement en transformant plus du tiers de celui-ci en une entreprise de location de chambres et de la garçonnière du type gîte ou hôtellerie et que cet usage lui cause un préjudice sérieux. »

Concluant que l'espace ainsi offert en location représente plus du tiers de la superficie du logement, le juge administratif conclut qu'il y a eu changement de la destination du loge-

13. RLRQ, c. E-14.2.

14. Art. 1 du *Règlement sur les établissements d'hébergement touristique* : Constitue un établissement d'hébergement touristique tout établissement exploité par une personne qui offre en location à des touristes, contre rémunération, au moins une unité d'hébergement pour une période n'excédant pas 31 jours. En sont exclues les unités d'hébergement offertes sur une base occasionnelle.

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. 6 de la *Loi sur les établissements d'hébergement touristique* : Toute personne qui exploite un établissement d'hébergement touristique doit détenir une attestation de classification de cet établissement.

La demande d'attestation de classification doit être présentée au ministre dans les conditions prescrites par règlement du gouvernement.

Art. 38 de la *Loi sur les établissements d'hébergement touristique* : Commet une infraction quiconque exploite un établissement d'hébergement touristique ou donne lieu de croire qu'il exploite un tel établissement sans être titulaire d'une attestation de classification décernée en vertu de la présente loi.

Quiconque commet une infraction visée au premier alinéa ou à l'article 32 est passible, pour chaque jour ou partie de jour que dure l'infraction, d'une amende de 750 \$ à 2 250 \$ et, en cas de récidive, d'une amende de 2 250 \$ à 6 750 \$.

15. 2013 QCRDL 27956.

10. L'article 1863 C.c.Q. se lit comme suit : L'inexécution d'une obligation par l'une des parties confère à l'autre le droit de demander, outre des dommages-intérêts, l'exécution en nature, dans les cas qui le permettent. Si l'inexécution en nature cause à elle-même ou, dans les cas qui le permettent, s'agissant d'un bail immobilier, aux autres occupants, un préjudice sérieux, elle peut demander la résiliation du bail.

L'inexécution confère, en outre, au locataire le droit de demander une diminution de loyer ; lorsque le Tribunal accorde une telle diminution de loyer, le locateur qui remédie au défaut a néanmoins le droit au rétablissement du loyer pour l'avenir.

11. 2014 QCRDL 44275.

12. RLRQ, c. E-14.2, r. 1.

ment. Quant au préjudice sérieux, le tribunal retient l'argument du locateur d'absence de couverture d'assurance pour l'usage commercial de la locataire « qui pourrait se traduire pour le locateur en une absence de couverture aux conséquences désastreuses en cas de sinistre et expose celui-ci à des poursuites ruineuses de la part des victimes. Il s'agit certes là de préjudices sérieux. »

La résiliation du bail est donc accordée et l'éviction de la locataire est ordonnée, l'exécution provisoire de la décision n'est toutefois pas accordée.

Dans la décision *Yang c. Roy*¹⁶, les locataires ont loué leur logement situé dans une copropriété constituée de six fractions. Le recours en résiliation est entrepris par le locateur en raison de la location du logement par les locataires au cours des années 2013 et 2014 comme gîte, « lesquels étaient recrutés par le biais d'un site web (AirBnB), et cela, en contravention du bail et des règlements municipaux ».

Il est toutefois rapporté qu'à partir du moment où les locataires se sont fait demander par leur locateur d'arrêter leur pratique, ceux-ci se sont conformés. Selon le témoin principal, les nuisances que constituaient les multiples va-et-vient, l'accumulation additionnelle de déchets dans la cour arrière, les mégots de cigarette retrouvés sur le balcon arrière et les bris de verre aperçus par le passé ont cessé.

La Régie du logement rejette la demande du locateur de résilier le bail. Ici, le régisseur en conclut qu'en dépit de la pratique passée fautive des locataires, pourtant reconnue comme une contravention sérieuse au bail, les activités reprochées ont cessé, ainsi que les tracasseries causées au locateur. Les conditions ne seraient donc pas remplies pour conclure au préjudice sérieux justifiant la résiliation du bail dans ce cas.

Dans le cadre de la relation locateur-locataire, nous tirons donc les conclusions suivantes :

1. Le locataire qui sous-loue son logement à de multiples reprises pour des périodes de moins de 31 jours, alors qu'il a contracté un bail résidentiel, change illicitement la destination des lieux. Ce changement illicite constitue un préjudice suffisamment sérieux pour justifier l'expulsion du locataire ;
2. Quant au locataire qui sous-loue une partie seulement de son logement à très court terme, il faut se demander si plus du tiers des lieux était loué de manière à changer la destination de l'immeuble¹⁷. Notons toutefois que ce type de sous-location rencontrera l'opposition additionnelle du syndicat de copropriété en ce que les déclarations de copropriété interdisent la transformation de sa partie privative en maison de chambres.

Notons que tant le copropriétaire que le locataire et tout autre occupant seront tenus de respecter le règlement de l'immeuble¹⁸, pourvu toutefois qu'un exemplaire du règle-

ment ou des modifications qui lui sont apportées soit remis au locataire ou à l'occupant « par le copropriétaire ou, à défaut, par le syndicat ».

Il est à noter qu'il est très peu probable que le copropriétaire qui loue sa partie privative à court ou à très court terme avisera systématiquement son syndicat et fournira le nom des locataires. Le syndicat est alors dans l'impossibilité de savoir si copie du règlement d'immeuble a été distribuée et, donc, de savoir s'il devrait le faire à la place du copropriétaire qui n'a pas respecté ses obligations.

Aussi, la sous-location aux fins de villégiature soulève une question de compétence pour le syndicat de copropriété qui pourrait se voir privé de demander auprès de la Régie du logement la résiliation du bail en vertu de l'article 1079 C.c.Q.¹⁹. En effet, si le changement de destination du logement effectué de manière unilatérale par le locataire ne prive pas son locateur – le copropriétaire – d'obtenir résiliation du bail auprès de la Régie du logement²⁰, il pourrait en aller autrement lorsque c'est le syndicat de copropriété, un tiers au bail, qui requiert la résiliation. Dans cette éventualité, le syndicat de copropriété, étant une personne morale, n'aurait pas d'autre choix que de placer sa demande auprès des tribunaux de droit commun et, ce faisant, de se faire représenter par avocat. Le syndicat de copropriété constatant qu'un locataire sous-loue son logement en contradiction avec la déclaration de copropriété voudra ainsi lui transmettre copie du règlement de l'immeuble sans tarder.

CONCLUSION

Les troubles du voisinage et le risque de perte de couverture d'assurance sont les problèmes les plus fréquents causés par la pratique croissante de location à court ou à très court terme. Celle-ci constitue un défi pour le syndicat de copropriété qui ne peut rester inactif compte tenu du changement de destination que peut causer une location qui s'apparente à l'hébergement hôtelier, sans oublier le risque pour le syndicat de copropriété de se voir éventuellement opposer l'argument de modification tacite. Le syndicat de copropriété doit ainsi agir dans l'intérêt collectif, dans les limites, toutefois, de ce que lui permet la loi. Un syndicat de copropriété ne peut ainsi interdire purement et simplement la location par un copropriétaire de sa partie privative, mais il peut toutefois la régir quant à la durée. Le conseil d'administration aux prises avec les difficultés inhérentes à la location à court terme voudra vérifier que sa déclaration de copropriété contient une limite de durée minimale au droit des copropriétaires de louer leur partie privative, et que des pénalités pourront être imposées aux copropriétaires qui font défaut de se conformer ou qui font défaut d'agir contre leurs locataires qui se prêtent à telle pratique.

19. Cet article se lit comme suit : Le syndicat peut, après avoir avisé le locateur et le locataire, demander la résiliation du bail d'une partie privative lorsque l'inexécution d'une obligation par le locataire cause un préjudice sérieux à un copropriétaire ou à un autre occupant de l'immeuble.

20. *Gagnier c. Laplante*, REJB 2004-54858 (C.Q.).

16. 2015 QCRDL 21808.

17. Art. 1863 al. 3 par. 2 C.c.Q.

18. Art. 1057 C.c.Q.