



Luc Audet
Avocat
Associé principal

L'hôtelier qui loue à long terme doit-il craindre la Régie du Logement ?

Dans le cours normal des affaires d'un hôtelier, il arrive que des clients requièrent la location d'une chambre d'hôtel ou d'une suite pour une longue période de temps, pouvant aller jusqu'à quelques mois et plus. L'attrait de ce type de contrat est indéniable pour l'hôtelier qui désire s'assurer d'un bon taux d'occupation pour son établissement.

Questionnement

Puisque la chambre ainsi louée devient alors dans les faits « le logement » du client, la Régie du logement du Québec a-t-elle compétence sur l'entente entre l'hôtelier et le client?

La Loi

C'est l'article 1892 du Code civil du Québec qui nous donne la réponse à cette question. Cette disposition contient l'énumération des différents types de baux qui sont assujettis à la juridiction de la Régie du logement du Québec. Ainsi, le bail de logement, le bail d'une chambre, le bail d'une maison mobile placée sur un châssis et le bail d'un terrain de maison mobile sont des baux qui sont assujettis à la juridiction exclusive de la Régie du logement du Québec. L'article 1892 prévoit aussi que certains baux ne doivent pas être assimilés à des baux de logements et en conséquence, la Régie du logement du Québec n'a pas compétence dans ces cas. Les baux suivants ne sont donc pas soumis à la Régie du logement en cas de litige :

- 1) le bail d'un logement loué à des fins de villégiature;
- 2) le bail d'un logement dont plus du tiers de la superficie totale est utilisée à un autre usage que l'habitation;
- 3) le bail d'une chambre située dans un établissement hôtelier;
- 4) le bail d'une chambre situé dans la résidence principale du locateur, lorsque deux chambres au maximum y sont loués ou offertes en location et que la chambre ne possède ni sortie distincte sur l'extérieur ni installations sanitaires indépendantes de celles utilisées par le locateur;
- 5) le bail d'une chambre située dans un établissement de santé et de services sociaux (...)

La difficulté

Le Code civil du Québec ne contient malheureusement pas de définitions précises concernant les expressions « logement loué à des fins de villégiature » et « établissement hôtelier ». La jurisprudence concernant ces dispositions est très peu abondante, et les juges qui ont eu à les interpréter ont dû faire une appréciation « cas par cas » des circonstances en litige. Dans les faits, détenir un permis d'établissement hôtelier ne règle pas tout.

Exemples de jugements

Dans la décision *Amireault c. Berbar*, en 2004, le juge Amyot de la Cour du Québec décida que l'exploitation d'un établissement de type « bed and breakfast » à l'intérieur d'un logement loué, consistait à l'exploitation d'un établissement hôtelier selon l'article 1892 al 3 et qu'en conséquence, la Régie du logement n'avait pas compétence sur le litige.

Parfois les tribunaux se retrouvent avec des difficultés d'interprétation des faits. Dans la décision *Centre Naturiste Adam & Ève Ltée c. Grenier*, en 2004, le juge Désy de la Cour du Québec dû trancher à savoir si le lieu loué consistait en un chalet ou en une maison mobile. En analysant les faits, le juge rappelle que la jurisprudence définit habituellement un chalet de la façon suivante : « un chalet est habituellement utilisé pour des fins de villégiature, pour un séjour saisonnier et non comme résidence permanente. Cependant rien n'empêche qu'un bâtiment ayant les caractéristiques et l'apparence d'un chalet et situé dans un endroit propice aux activités de villégiature soit occupé comme résidence permanente ».

Stratégie recommandée

Nous l'avons vu, c'est l'ensemble des circonstances qui doit être tenu en compte. Plus vous vous éloignez des critères, plus il y a de chances que la Régie n'aie pas juridiction. Nous vous suggérons donc de « bâtir votre preuve » qu'il ne s'agit pas d'une résidence permanente. De plus, en louant à une compagnie plutôt qu'à un individu, vous augmentez considérablement vos chances qu'il ne s'agisse pas de résidence permanente.

Conclusion

Nous sommes d'avis que les hôteliers qui concluent des ententes de location à long terme, pour une chambre ou une suite, avec leur clientèle ne doivent pas craindre d'avoir à respecter toutes les dispositions légales qui incombent au locateur d'un logement d'habitation. Si d'aventure un client intentait tout de même un recours devant la Régie du logement du Québec, nous sommes d'avis que les chances de faire échouer ce recours sont très grandes en raison de l'article 1892 C.c.Q. et à plus forte raison si vous avez « bâti votre preuve »!