LE PHÉNOMÈNE *Airbnb*

bienfait ou calamité pour les locataires ?

COMITÉ LOGEMENT
DU PLATEAU MONT-ROYAL

Le Comité logement du Plateau Mont-Royal (CLPRM) est un organisme sans but lucratif qui existe depuis 1975. Il soutient les locataires dans la défense de leurs droits et favorise la création de lieux d'échanges et de mobilisation. Il regroupe plus d'une centaine de membres qui s'entraident, s'informent et agissent pour améliorer les conditions de vie des locataires du quartier et de Montréal. Avec ses groupes alliés, le CLPMR prend position et agit sur des enjeux tels que l'habitation, l'aménagement urbain, la pauvreté et les droits sociaux.

Le CLPMR tient à remercier la Société d'habitation du Québec (SHQ) pour son soutien financier dans le cadre du Programme d'aide aux organismes communautaires en habitation (PAOC), volet « soutien aux projets ponctuels ». Nous remercions également l'ensemble des locataires qui ont participé à cette recherche et qui ont su partager avec brio leurs expériences et leur vécu parfois difficile. Un merci tout spécial aux membres du conseil d'administration du CLPMR qui ont soutenu l'équipe de travail dans cette démarche.

Recherche et rédaction :
Philippe T. Desmarais

Collaboration à la rédaction :
Carole Boucher
Gabrielle Renaud
Charlotte Legault-Bélanger
Catherine Tragnée

Révision :
Ginette Boucher

Photographies :
Cindy Côté

Comité logement du Plateau Mont-Royal
4450 rue St-Hubert, local 328
Montréal (Québec), H2J 2W9
514 527-3495
clplateau@clpmr.com

www.clpmr.com

Novembre 2016

Table des matières

4 **Mise en contexte**

5 **Regard sur le phénomène *Airbnb***

- **5** Créer une image positive
- **5** Un développement rapide
- **6** Une illusion bien entretenue
- **6** Un marketing à la fine pointe

8 **Le cas de Montréal et de l'arrondissement du Plateau Mont-Royal**

- **8** Portrait d'une situation inquiétante

10 **Ce qu'en pensent les voisins et voisines**

- **10** Un voisinage bruyant
- **10** Quand le propriétaire veut faire plus d'argent
- **11** Un hôtel bien particulier
- **12** Un locataire avec des dizaines de baux
- **12** Des ami-e-s qui changent constamment

13 **L'encadrement d'*Airbnb* au Québec, à Montréal et sur le Plateau Mont-Royal**

- **13** La Loi 67
- **14** Les limites de la Loi 67
- **14** Un contrôle difficile
- **16** La position de l'arrondissement du Plateau Mont-Royal
- **17** Quand la Régie du logement s'en mêle
- **18** La jurisprudence qui s'accumule lentement

20 **L'encadrement d'*Airbnb* de par le monde**

- **20** San Francisco
- **20** Barcelone
- **20** New York
- **21** Berlin
- **21** Autres types d'encadrement

22 **Conclusion : une solution qui correspond aux besoins de la collectivité**

- **22** Un véritable impact sur le parc de logements locatifs
- **23** Un renforcement de la gentrification
- **24** Interdire la location de type *Airbnb*

25 **Documents consultés**

- **26** Articles de presse
- **26** Jurisprudence

Mise en contexte

Depuis quelques années, dans les médias traditionnels et sociaux, nous entendons de plus en plus parler de « l'économie participative », ou encore de « l'économie de partage ». Plus particulièrement, au Québec et ailleurs dans le monde, une attention grandissante s'est instaurée autour du phénomène de transport *Uber*[1] et de la plateforme d'hébergement touristique *Airbnb*. Même si ces modèles ont été largement critiqués, il s'en est trouvé plusieurs pour vanter leurs mérites.

On entend dire, par exemple, que cela est bénéfique pour les commerces et pour l'économie locale ou que cela permet à des gens qui n'ont pas nécessairement beaucoup d'argent d'obtenir un revenu additionnel (Pilon-Caron, 2015). Des études se sont penchées sur les effets d'*Airbnb* sur l'industrie hôtelière et sur les enjeux législatifs entourant l'arrivée de cette plateforme partout dans le monde. Peu d'auteur-e-s ont analysé les conséquences d'*Airbnb* sur le parc de logements locatifs, que ce soit ici ou ailleurs. C'est ce qui nous intéresse en tant que comité logement. Pour quelques locataires heureux et heureuses d'arrondir leurs fins de mois avec de l'hébergement touristique, combien d'autres ont à subir la pression à la hausse sur le prix des loyers, la perte d'une vie de quartier riche et harmonieuse et la disparition de logements dans leur arrondissement.

À Montréal, le Plateau Mont-Royal est l'arrondissement qui propose le plus de choix sur la plateforme avec plus de 2 919 annonces listées (juin 2015). Cela représente près du tiers des annonces de l'ensemble de la ville (Radio-Canada.ca, 2015; Legault-Bélanger, 2015). Si l'on considère que le Plateau Mont-Royal compte 56 580 logements, c'est donc dire qu'un peu plus de 5 % d'entre eux sont mis en location sur la seule plateforme *Airbnb*. En constatant ces chiffres, on ne peut que s'inquiéter de la perte de logements locatifs dans le quartier, au détriment des locataires, des résident-e-s de longue date et des personnes à faible revenu.

1 *Uber Technologies Inc.* est une entreprise de transport implantée dans 66 pays et 507 villes (voir : https://www.uber.com/). Elle fonctionne par le moyen d'applications mobiles et de téléphones « intelligents ». Les utilisateurs et utilisatrices peuvent proposer ou requérir des trajets, alternativement aux compagnies de taxis « classiques » et régulées.

Regard sur le phénomène *Airbnb*

Créer une image positive

Airbnb est une plateforme numérique de location de logements à court terme qui a vu le jour en 2008. Elle s'est construite sous la bannière de l'économie collaborative ou de partage. Cela peut porter à confusion puisque les termes sont positivement connotés. Il existe effectivement deux types d'entreprises d'économie de partage : d'abord celles qui développent un projet idéaliste, souvent environnemental, et qui présentent une vision critique du consumérisme de masse, tout en proposant un échange monétaire minimal, voire inexistant. Ensuite, il y a les entreprises comme *Airbnb*, *HomeAway*[2] ou *Uber* qui ont un objectif principalement commercial et financier. Ces dernières tentent de maximiser les profits afin d'être les plus rentables possibles (Hill, 2015). Elles utilisent largement le discours de la collaboration et de la participation dans leurs campagnes de communication afin de proposer une image très positive de leurs activités. Ce discours ne reflète pas nécessairement la réalité. Leur objectif premier est de faire du profit, même si cela doit engendrer une série de problèmes, à divers degrés.

Toutes ces entreprises dites d'économie de partage utilisent internet, les applications et la technologie pour offrir leurs services. Elles se basent sur le principe du *crowdsourcing*, où la clientèle et le public général participent à la construction des services qui sont offerts. Une entreprise comme *Airbnb* valorise le fait qu'elle connaît bien ses utilisateurs et utilisatrices, ainsi que leurs besoins. Elle ne peut cependant pas contrôler totalement le service et en assurer sa qualité; elle compte donc sur le public pour établir et consolider sa réputation. Elle tente de créer une communauté autour du projet en invitant les personnes à fournir leur profil et à donner leur appréciation générale du service (Lightning Guides, 2015; Pilon-Caron, 2015). De cette manière, et selon une logique néolibérale[3], l'entreprise qui tente de maximiser ses profits n'a plus à se préoccuper de la main-d'œuvre disponible et des relations de travail, puisque ce sont les utilisateurs et les utilisatrices qui font la besogne.

Un développement rapide

L'histoire d'*Airbnb* commence par deux jeunes, Brian Chesky et Joe Gebbia, qui décident de louer des matelas d'air à des touristes dans leur loft de la région de San Francisco (Californie, États-Unis)[4]. Leur objectif est d'arrondir les fins de mois afin de pouvoir payer le loyer, tout en offrant une alternative au secteur hôtelier traditionnel en permettant aux touristes de vivre une expérience « réellement » locale. Très rapidement, l'idée prend forme. Chesky et Gebbia font appel à Nathan Blecharczyk qui trouvera du financement afin de démarrer l'entreprise (Lightning Guides, 2015; Dayne, 2016). En quatre ans, l'entreprise atteint plus de « quatre millions de nuitées réservées. Entre décembre 2012 et août 2013 seulement, l'entreprise parvient à attirer cinq millions de membres additionnels au sein de sa communauté. En 2014, *Airbnb* est finalement parvenue à compléter 20 millions de réservations. » (Pilon-Caron, 2015). Depuis 2012, environ 40 000 personnes font des réservations tous les jours, et le service est offert dans 192 pays et 33 000 villes.

Le concept est relativement simple : il suffit de créer un compte sur le site d'*Airbnb* afin de proposer une chambre, son logement en entier ou n'importe quel autre espace habitable en échange d'une contribution monétaire. *Airbnb* prend de 9 % à 15 % de frais de réservation. L'entreprise étant maintenant évaluée à plus de 13 milliards de dollars, la plateforme est en compétition avec les plus grandes chaînes hôtelières du monde.

Bref, *Airbnb* est une entreprise globalisée qui se démarque et continue à grandir. Certaines offres sont listées à plus de 7 000 $ la nuit, et dans des villes, comme celle de New York, on évalue que plus de 10 % du parc de logement locatif est disparu en raison d'*Airbnb* et des autres plateformes d'hébergement temporaire (Woolf, 2016). La croissance de la plateforme a été si rapide que les gouvernements et les législations à travers le monde n'arrivent pas à suivre le rythme.

---

2 *HomeAway Inc.* est une compagnie d'hébergement touristique similaire à celle d'*Airbnb* (voir : https://www.homeaway.com/).

3 L'idéologie néolibérale vise à permettre une plus grande liberté entrepreneuriale à travers le libre-échange, l'ouverture du marché et le droit à la propriété privée. Dans ce contexte, l'État cherche à se retirer le plus possible des sphères touchant de loin ou de près à l'économie, laissant ainsi un libre arbitre aux entreprises privées (T.Desmarais, 2016).

4 Le terme fait d'ailleurs référence à un matelas d'air (« *Air* ») que l'on installe supposément dans une pièce de son logement afin d'héberger des touristes temporairement, à la manière d'un *Bed and Breakfast* (« *bnb* »).

Une illusion bien entretenue

Explorons le discours qu'utilise la compagnie *Airbnb* pour se décrire. Elle aime bien dire que la plupart des places proposées se situent dans des lieux où l'offre hôtelière est plutôt limitée. Conséquemment, *Airbnb* fait miroiter une expérience unique et locale, en dehors des grands circuits touristiques (*off the beaten track*). Elle va même jusqu'à dire que ce type de location permet la revitalisation de certains quartiers. En y regardant de plus près, nous constatons que dans plusieurs villes, les réservations sont souvent concentrées dans certains quartiers centraux. C'est le cas à Montréal, où un quartier branché et animé comme le Plateau Mont-Royal est l'endroit (et de loin) où il y a le plus d'espaces proposés. De plus, des chercheur-e-s qui ont étudié le cas d'*Airbnb* à Barcelone ont constaté que les attractions touristiques traditionnelles (festivals, musées, monuments d'envergure, etc.) restent un facteur clé dans la promotion des espaces listés sur le site (Arias Sas et Quaglieri Domingues, 2016).

La popularité grandissante d'Airbnb

- 40 000 réservations chaque jour
- Implantée dans 192 pays et 33 000 villes
- Évaluée à 13 milliards de dollars

Airbnb met beaucoup l'accent sur le concept d'authenticité, c'est-à-dire sur le fait de construire une nouvelle communauté de personnes qui veulent voyager différemment, en s'intégrant à la culture locale. Cette façon de concevoir la culture locale est complètement altérée par une vision très occidentale du voyage, où l'on ne tente pas de créer de réels rapprochements interculturels et de communiquer avec les gens en tentant de comprendre leur réalité et leur vécu quotidien. En effet, les utilisateurs et les utilisatrices de la plateforme désirent davantage retrouver des réalités qui leur sont connues – une culture qui représente des réalités communes à la culture occidentale et mondialisée –, ce que l'on pourrait rattacher au concept de l'identité cosmopolite.

L'argument le plus utilisé par les fondateurs d'*Airbnb* et par les utilisateurs et utilisatrices, est que la location permet de couvrir des dépenses de base et d'arrondir les fins de mois des familles et des personnes qui ont peu de moyens financiers. Cependant, nous pouvons constater que la plupart des logements et espaces proposés se retrouvent dans les quartiers centraux, où ne vivent pas nécessairement les familles et les personnes qui possèdent peu de moyens. Il est possible de proposer la location d'une chambre dans un quartier moins central, par exemple à Ville-Émard (Montréal), mais rien ne garantit que cet espace sera loué étant donné qu'il existe des milliers d'annonces dans les quartiers plus centraux et plus proches des attractions touristiques. De cette manière, ce n'est pas nécessairement tout le monde qui peut bénéficier d'un coup de pouce financier: certaines personnes en sont exclues *de facto.*

De plus, des données recueillies dans plusieurs villes de par le monde démontrent que la majorité des lieux loués représentent des logements entiers (parfois dans plus de 2/3 des cas) plutôt que des chambres individuelles. On voit aussi que le ou la propriétaire n'est pas nécessairement présent-e sur les lieux, que les locations sont proposées à l'année longue et que les personnes affichent souvent plus qu'une location (dans 1/3 des cas en général), parfois même plusieurs dizaines (Hill, 2015; *The Observer*, 2016; LAANE, 2015)[5]. Cela veut dire qu'un grand nombre de locations sont proposées par des « super-locateurs », soit de grands propriétaires immobiliers qui retirent des logements du marché locatif traditionnel afin de faire davantage de profit, souvent par des évictions. Cela encourage ultimement l'accentuation du phénomène de l'hébergement illégal, d'autant plus qu'il peut être facile de contourner les lois et les règles qui ne sont pas encore tout à fait à jour (*The Observer*, 2016).

Un marketing à la fine pointe

Avec l'aide d'avocat-e-s, *Airbnb* s'est beaucoup défendue afin de limiter les demandes de régularisation de la part des villes. Son argument est qu'il serait bien trop compliqué d'exiger une taxe auprès de milliers de personnes et de la remettre aux instances gouvernementales concernées. Cette raison ne tient pas la route puisqu'*Airbnb* collecte déjà une cotisation pour l'utilisation du service de base.

5 Une étude récente a d'ailleurs démontré que 38 % des personnes qui ne proposent qu'un seul espace sur la plateforme *Airbnb* n'en retirent, au final, aucun revenu (LAANE, 2015).

Par crainte qu'*Airbnb* soit entièrement interdite dans plusieurs villes, les actionnaires de l'entreprise ont commencé à collaborer avec certaines autorités locales. Cela n'a rien à voir avec les retombées négatives de la plateforme, mais vise plutôt à s'assurer de pouvoir continuer à générer un profit exponentiel (Hill, 2015).

L'entreprise s'efforce également de développer des stratégies de communication globales qui cherchent à influencer de manière positive l'opinion publique et les décideurs politiques (Arias Sas et Quaglieri Domingues, 2016). Elle suit un modèle de marketing bien précis qui vise des types de personnes et qui tente d'attirer de nouveaux et nouvelles membres en créant une « mythologie » autour de l'entreprise. On cherche à créer de vrais « croyants» (*true believers*), à la manière de grandes entreprises comme Apple (*think different*) ou encore Nike (*just do it*). Ce type de stratégie crée un sentiment d'attachement émotionnel et d'appartenance très fort avec les membres, qui se perçoivent comme faisant partie d'une communauté globale (LAANE, 2015). Afin de créer un tel sentiment, *Airbnb* s'efforce d'embaucher des firmes de communication spécialisées, recrutant de préférence des individus ayant de l'expérience dans le domaine du montage de campagnes politiques.

Le réseau créé par *Airbnb* n'est donc pas en lien avec les principes de la solidarité et de l'échange. Il représente plutôt une *business* à part entière, solidement ancrée dans le système d'exploitation capitaliste (Arias Sas et Quaglieri Domingues, 2016). Au-delà de l'image qu'elle veut donner, la philosophie d'*Airbnb* n'est pas bien différente de n'importe quelle grande entreprise hôtelière : sa fonction première consiste à faire du profit par le biais de l'hébergement touristique (LAANE, 2015).

Le cas de Montréal et de l'arrondissement du Plateau Mont-Royal

Portrait d'une situation inquiétante

Le Canada est l'un des marchés parmi les plus prolifiques pour *Airbnb*, et Montréal fait partie des 10 villes les plus populaires sur la plateforme. En 2015, près d'un million de Canadiens et Canadiennes ont utilisé *Airbnb* et plus de 650 000 visiteurs au Canada ont utilisé ses services (CBC News, 2016).

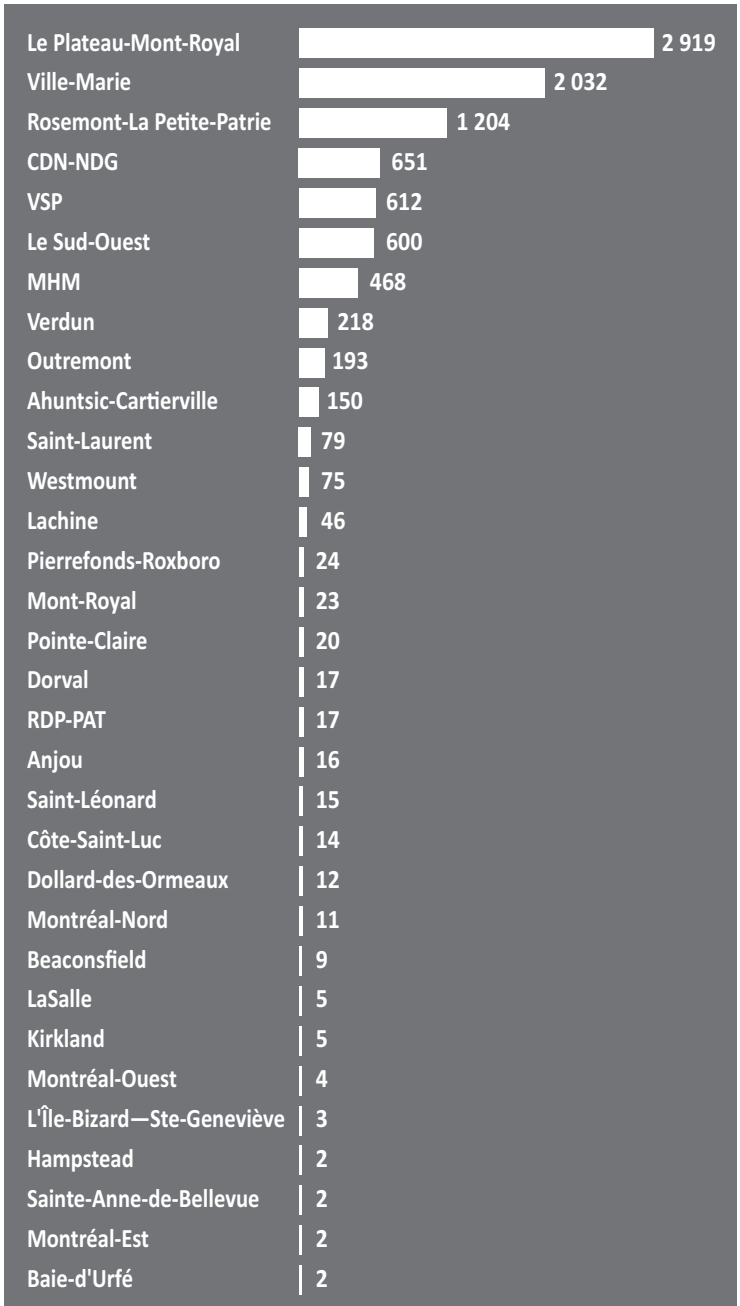
À Montréal les retombées économiques sont évaluées à 54,6 millions de dollars. En mai 2016, 10 619 hébergements y sont proposés, dont 60,1 % représentent des maisons ou des logements entiers, pour une moyenne de 91 $ la nuitée. Près de 64,5 % des annonces sont proposées durant plus de 90 jours et 31,4 % des hôtes proposent plus qu'une place d'hébergement[6]. Plusieurs en proposent des dizaines et nous en avons vu un qui offre jusqu'à 69 espaces. Beaucoup d'argent étant en jeu, il faut s'attendre à ce que le phénomène des super-locateurs prenne de l'ampleur. Rappelons que le Plateau Mont-Royal est l'arrondissement où l'on retrouve le plus d'annonces sur le site (environ 3 000), soit près de 30 % des propositions concernant Montréal.

Sur le Plateau Mont-Royal, 73 % des ménages sont locataires, mais ce chiffre est en baisse constante depuis plusieurs années dû en grande partie à la conversion des logements en condos (environ 600 logements par année). Le nombre de locataires pourrait encore baisser à la suite de la grande popularité d'*Airbnb*.

Les évictions et les reprises de logement deviennent des outils privilégiés pour faciliter le départ des locataires. Comme le relatait le Journal de Montréal du 18 novembre 2015 : « Le propriétaire dit d'abord vouloir louer le logement à son fils, ce qui est une raison valable pour forcer le locataire à partir. Mais une fois celui-ci évincé, le fils change soudainement d'idée et le propriétaire en profite pour le louer sur *Airbnb*. Ni vu ni connu ».

Plusieurs résident-e-s de la ville de Montréal et du Plateau Mont-Royal ont déjà manifesté leur insatisfaction envers le phénomène *Airbnb*. Ce dernier réduirait

Nombre d'annonces d'*Airbnb* par arrondissement



Source : http://ici.radio-canada.ca/regions/montreal/2015/12/04/004-hausse-annonces-location-appartements-tourisme-airbnb-loi-quebec-carte.shtml

6 Voir les données qui concernent Montréal sur le site internet *Inside Airbnb* : http://insideairbnb.com/montreal/ Consulté durant le mois de juillet 2016.

leur qualité de vie, notamment en raison du bruit engendré par les touristes. Il faut dire que sur la plateforme, on propose parfois de louer un 3 1/2 pouvant accueillir (apparemment) 12 personnes et un 5 ½ pouvant accueillir jusqu'à 15 personnes. « Nuisances sonores, va-et-vient constant, stationnements engorgés… Des résidents de la rue Cartier entre les rues Rachel et Gauthier, sur le Plateau Mont-Royal, disent «vivre un enfer» depuis que des dizaines de touristes louent, sur *Airbnb*, les appartements d'un propriétaire du secteur », constatait le journal *Métro* (23 juin 2016).

***Airbnb* à Montréal et sur le Plateau Mont-Royal**

Montréal	Plateau Mont-Royal
• Parmi les 10 villes les plus populaires sur la plateforme	• L'arrondissement le plus populaire à Montréal (2 919 annonces listées en 2015), suivi de Ville-Marie (2 032) et de Rosemont-La Petite-Patrie (1 204)
• 10 619 hébergements proposés en 2016	• Près de 30 % des espaces proposés à Montréal proviennent de l'arrondissement
• 60,1 % des annonces représentent des maisons ou des appartements entiers, coûtant en moyenne 91 $ la nuitée	• Environ 5 % de l'ensemble des logements de l'arrondissement sont proposés sur la plateforme
• 64,5 % des annonces sont proposées pour une durée de plus de 90 jours	
• 31,4 % des hôtes proposent plus qu'un logement sur la plateforme	

Ce qu'en pensent les voisins et voisines

Nous avons rencontré sept personnes[7] en entrevues semi-dirigées[8]. Ces entretiens exposent leur réalité et leur expérience vécue en tant que voisins et voisines subissant les effets d'*Airbnb*.

Les résident-e-s ne se plaignent pas uniquement des troubles de voisinage et du bruit excessif. Tous et toutes ont mentionné des inquiétudes envers la perte de logements locatifs sur le Plateau Mont-Royal. Certain-e-s dénoncent également les hausses de loyer, les évictions et la perte d'une vie de quartier dynamique reliées au phénomène *Airbnb*.

Les résident-e-s nous ont dit : « le locatif appartient aux locataires, pas aux touristes! »; « je n'ai rien contre le concept en soi, mais mettre des gens dehors de leur appartement pour ça, c'est non! Mal encadré, ça finit par déborder. »; « *Airbnb* crée des victimes directes (voisin-e-s), mais également indirectes (quartier). Le service aurait pu être bon s'il avait été organisé avec les pouvoirs publics, en tenant compte des intérêts de tous et toutes. Quelque chose doit être fait pour faire diminuer le phénomène *Airbnb* et même le cesser complètement, du moins sous sa forme actuelle ».

Bref, personne n'est contre le fait de louer son logement pour deux semaines par année. Ce qui dérange, c'est l'aspect de la commercialisation intensive et de la perte de logements sur le Plateau Mont-Royal. Les personnes que nous avons interviewées n'auraient pas de problème à utiliser le service, mais selon l'une de nos interlocutrices, « le jeu n'en vaut pas la chandelle ». Laissons les résident-e-s raconter leur histoire.

Un voisinage bruyant

Diane[9] se rend compte que, depuis un moment, un va-et-vient constant se produit dans l'immeuble qu'elle habite. Les voisin-e-s changent constamment, ne viennent jamais lui parler, et le bruit est incessant. Un jour, alors qu'elle fait de la lecture sur son balcon, elle voit une personne sortir d'un logement voisin avec des vidanges, alors que ce n'est pas du tout le jour des vidanges. Diane décide d'aller lui parler, pour se rendre compte qu'il s'agit d'une personne en voyage qui loue un logement par le biais de la plateforme *Airbnb*.

Pourtant, lorsqu'elle était allée à une audience de la Régie du logement pour une autre cause, quelques mois plus tôt, elle a entendu son propriétaire dire sous serment qu'il n'utilisait pas *Airbnb* et les plateformes d'hébergement touristique. Diane décide alors d'appeler son propriétaire, qui prétend qu'il n'est pas du tout au courant de ce qui se passe, et lui promet de régler la situation. Par la suite, le bruit cesse et le problème semble résolu. Au final, Diane ne peut pas dire avec certitude si c'est le propriétaire ou le locataire « permanent » qui était fautif, mais dans son cas, la situation s'est réglée rapidement et sans autres incidents.

Quand le propriétaire veut faire plus d'argent

Le cas d'Alisa n'est pas aussi simple. Tout d'abord, le propriétaire de son immeuble et de celui d'à côté rend visite à l'ensemble des locataires pour leur dire qu'il veut faire davantage d'argent avec ses logements. Il les menace d'éviction, en leur offrant de résilier le bail pour un montant représentant 4 ou 5 mois de loyer (une éviction formelle oblige le propriétaire à donner 3 mois de loyer). Alisa, qui ne s'y connaît pas encore en droit du logement, sait que quelque chose ne tourne pas rond. Elle commence à s'informer, puis fait de la recherche pour se rendre compte que le propriétaire offre des logements entiers sur diverses plateformes d'hébergement touristique à longueur d'année. En s'informant auprès de la Ville, elle réalise également que le zonage est résidentiel et ne permet donc pas ce type d'hébergement. Malgré un avis envoyé au propriétaire de la part de l'arrondissement du Plateau Mont-Royal, rien ne change.

Alisa refuse toutes les propositions du propriétaire et finit par recevoir un avis d'éviction formel. Elle sait très bien que son propriétaire est de mauvaise foi et décide d'entrer en contact avec le voisinage, qui subit exactement le même genre de situation. La cause se re-

7 Ces personnes avaient déjà contacté le Comité logement du Plateau Mont-Royal au sujet d'*Airbnb*.

8 C'est-à-dire que nous avions certaines questions précises à poser, mais nous laissions les personnes nous parler àleur guise et aborder des sujets dans un ordre qui n'était pas nécessairement chronologique

9 Nous avons changé les prénoms des personnes que nous avons interrogées pour des raisons de confidentialité.

trouve à la Régie du logement et Alisa réussit à obtenir une preuve de facture *Airbnb* qu'un touriste lui donne. Au final, après des mois de lutte acharnée, elle gagne sa cause et réussit à conserver son logement.

Pour Alisa, les problèmes vécus relèvent beaucoup plus des sphères humaine et psychologique que de problèmes liés au bruit excessif et aux troubles de voisinage. Du harcèlement et des menaces ont été faits à son égard par son propriétaire. Elle a vécu durant plusieurs mois dans l'incertitude de pouvoir rester dans son logement. Le temps pour entreprendre des démarches et monter un dossier pour la Régie du logement est énorme, au point où les personnes viennent à se demander si cela en vaut réellement la peine. Plusieurs décident justement d'abandonner, comme cela a été le cas pour plusieurs des voisin-e-s d'Alisa.

Un hôtel bien particulier

L'immeuble dans lequel Julien habite est vendu à de nouveaux propriétaires, qui commencent tranquillement à le transformer en hôtel et à louer des logements par le biais des plateformes d'hébergement touristique. Une salle commune est construite au rez-de-chaussée et on installe des pancartes de stationnement 15 minutes dans la cour arrière. Pourtant, l'hôtel ne s'affiche pas, au contraire, on annonce à l'avant que des logements sont à louer. Julien, qui ne peut pas en être certain, ne sait pas si les propriétaires agissent dans la légalité ou non.

Julien voit pratiquement tous les jours des gens entrer et sortir de l'immeuble avec des valises, puis entend souvent du bruit excessif, même si cela n'est pas constant.

Les propriétaires sont menaçants et intimident les locataires pour qu'ils et elles quittent, ce qui fonctionne dans plusieurs cas. On offre des sommes d'argent et, parfois, on passe par le moyen de l'éviction. D'ailleurs, plusieurs logements sont effectivement agrandis (éviction pour cause d'agrandissement majeur), il n'est donc pas possible pour les locataires de prouver la mauvaise foi du propriétaire. Même si d'un point de vue légal, l'éviction est de bonne foi, il reste que les propriétaires enlèvent un logement du marché locatif afin d'en faire un commerce (qu'il soit illégal ou non), ce qui est le plus inquiétant pour Julien.

Un locataire avec des dizaines de baux

Dans le cas de Léa, Mathy et Gertrude, qui sont toutes voisines, il s'agit d'un locataire qui signe une dizaine de baux et qui reloue les logements en format *Airbnb*. Celles-ci soupçonnent qu'une entente est conclue avec les propriétaires, mais ne peuvent en être certaines. Pourtant, sur cette rue, le zonage est clairement identifié comme étant uniquement résidentiel. Elles se rendent compte, à un moment donné, du va-et-vient constant de touristes et de personnes transportant des bagages. C'est en fouillant sur internet qu'elles réalisent l'ampleur de la situation : plusieurs annonces sont listées sur *Airbnb*. Dans leur cas, c'est réellement le bruit qui est dérangeant. Les fêtes sont constantes, puis les locataires *Airbnb* utilisent fréquemment les toits afin de faire des barbecues, le tout avec de la musique excessivement forte. En plus de la perte de logements locatifs, c'est la perte d'une vie de quartier collective et communautaire qui inquiète le plus les trois résidentes.

Une par une, Léa, Mathy et Gertrude commencent à faire du porte-à-porte auprès des voisin-e-s et réussissent à créer un comité informel. Elles guettent le va-et-vient et se présentent au conseil d'arrondissement. On leur promet que des actions seront entreprises, mais sans plus. Des demandes quant à l'avancement du dossier sont envoyées, mais sans réponse. Les résidentes continuent à ce jour de mobiliser et de sensibiliser leurs voisin-e-s autour de cet enjeu. Elles attendent également de recevoir un véritable soutien de la part des autorités compétentes.

Des ami-e-s qui changent constamment

Dans le cas de Dominique, plusieurs petits détails lui font soupçonner que le propriétaire « fait » du *Airbnb* et de l'hébergement touristique. En effectuant une recherche, il se rend compte que, pour l'adresse du logement du rez-de-chaussée, des dizaines d'annonces se retrouvent sur internet, en plusieurs langues. La tranquillité de l'immeuble en est largement troublée : certains touristes font la fête à longueur de journée et d'autres montent et piochent sur le toit (le plafond de Dominique). Pendant que Dominique prend sa douche, on s'amuse parfois à jouer avec une valve d'eau, installée au rez-de-chaussée, qui sert son logement situé à l'étage. Dominique se retrouve donc à plusieurs reprises sans eau chaude.

Il décide d'appeler le propriétaire qui nie absolument tout. Celui-ci dit qu'il n'y a pas de problèmes, que l'histoire de la valve d'eau est impossible et que les personnes qui circulent dans le logement sont ses ami-e-s. Dominique tente de créer des liens avec ses voisin-e-s et les propriétaires des immeubles environnants pour collectiviser la lutte, mais en vain.

Au comptoir des permis de son arrondissement, on lui confirme que son segment de rue est uniquement à usage résidentiel et on l'invite à porter plainte. On lui indique aussi qu'il peut remplir le formulaire de dénonciation du ministère du Tourisme. Lorsqu'il dépose ce formulaire, on lui conseille plutôt d'aller voir l'arrondissement, puisqu'il s'agit de règles municipales de zonage… Dominique continue sa bataille, mais sans véritable soutien de la part des instances gouvernementales.

Les personnes que nous avons interviewées ont mis l'accent sur la responsabilité des élu-e-s et des divers paliers gouvernementaux. Selon elles, il faut mettre en place des outils de dissuasion concrets, tout en trouvant des moyens de protéger le parc de logements locatifs.

L'encadrement d'*Airbnb* au Québec, à Montréal et sur le Plateau Mont-Royal

La Loi 67

Adoptée le 1er décembre 2015[10], la Loi 67 vise à améliorer l'encadrement de l'hébergement touristique. Elle spécifie les conditions qui font qu'une personne exploite un établissement d'hébergement touristique. Si c'est le cas, elle doit absolument détenir un permis et payer les taxes qui y sont liées.

À la suite de son adoption, le gouvernement a ajouté 16 nouveaux et nouvelles inspectrices au ministère du Tourisme, alors qu'il n'y en avait que deux auparavant (pour un total de 18). La Loi 67 leur fournit davantage de pouvoirs d'enquête afin de recueillir des preuves dans les cas d'infraction. À la fin du mois d'août, on nous a confirmé que ces inspecteurs étaient sur le terrain, et qu'il y en avait 23 plutôt que 18[11].

La Loi 67 impose aussi des amendes plus élevées en cas d'hébergement illégal. On passe ainsi d'amendes de 750 $ à 2 250 $ par jour d'infraction, à des amendes pouvant s'élever de 2 500 $ à 25 000 $ en ce qui concerne les personnes physiques. Pour les personnes morales, on parle de 5 000 $ à 50 000 $ par jour d'infraction.

Les conditions qui déterminent l'exploitation d'un établissement d'hébergement touristique

- le fait d'offrir une location, que ce soit une chambre, un appartement, une maison, etc.;
- contre une rémunération;
- pour une période de moins de 31 jours;
- à des touristes ou des personnes qui voyagent au moins une nuit à l'extérieur de leur municipalité par agrément, pour affaires ou pour effectuer un travail rémunéré;
- et sur une base régulière, c'est-à-dire qui est constante, qui se répète et qui contient un aspect de stabilité et de permanence. Est exclu de la base régulière l'hébergement offert uniquement lors d'un seul festival ou événement touristique ou encore pendant un moment dans l'année où vous n'avez pas besoin de votre domicile ou de votre chalet. La publicité pour ces offres doit clairement démontrer que l'hébergement est disponible uniquement pendant cette période et une répétition de cette publicité serait considérée comme régulière.

10 Voir le projet de loi en ligne : http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=5&file=2015C31F.PDF

11 Échange téléphonique avec une employée du ministère du Tourisme.

De plus, le ministère du Tourisme doit d'abord vérifier auprès de l'arrondissement ou de la municipalité concernée avant de donner des permis d'hébergement. Ces derniers seront émis seulement si cela concorde avec la règlementation en matière d'urbanisme et d'aménagement (par exemple en ce qui concerne le zonage résidentiel ou commercial).

La Loi vise donc à « freiner l'hébergement illégal » et à contraindre (par le moyen d'amendes élevées) les abus pouvant se produire par le biais des plateformes comme celle d'*Airbnb*. Plusieurs questions se posent toutefois quant à l'application d'une telle règlementation.

La Loi 67 en bref

- Décrit un établissement d'hébergement touristique comme étant une offre de location en échange d'une rémunération, pour une période de moins de 31 jours, à des touristes, sur une base régulière
- Indique que les permis d'exploitation sont émis uniquement si cela concorde avec les règlements de zonage propres aux villes et arrondissements
- Prévoit l'ajout de 16 nouveaux et nouvelles inspectrices
- Impose des amendes plus élevées dans les cas d'hébergement touristique illégal :
  - 2 500 à 25 000 $ par jour pour les personnes physiques
  - 5 000 à 50 000 $ par jour pour les personnes morales.

Les limites de la Loi 67

Afin de faciliter son intervention, le ministère du Tourisme s'est doté d'un formulaire pour « effectuer une dénonciation de l'exploitation illégale d'un établissement d'hébergement touristique »[12]. On cherche ainsi à demander l'aide du public afin de cibler les établissements qui ne détiennent pas de permis.

Si la personne qui veut dénoncer ne sait pas exactement qui « fait » du *Airbnb* (le propriétaire ou le locataire), celle-ci peut simplement inscrire le nom du propriétaire de l'immeuble, en indiquant de quel appartement il s'agit.

Une fois la plainte déposée, elle est évaluée par le ministère du Tourisme. Si elle est fondée, un premier avis est envoyé au propriétaire qui doit répondre dans un délai de 15 jours. S'il n'y pas de réponse, un deuxième avis est envoyé, puis, après une nouvelle période de 15 jours, un troisième avis est envoyé. Suit encore un délai de 10 jours et, si le propriétaire ne répond toujours pas, un inspecteur est appelé à se déplacer sur les lieux. Si l'infraction est constatée, l'inspecteur transfère le dossier aux poursuites pénales.

Durant ce long processus, le ou la plaignante ne reçoit aucune information, sauf un avis de réception. On l'invite par contre à contacter son arrondissement ou sa ville pour vérifier les règles de zonage, car le ministère du Tourisme ne le fait pas. Dans l'éventualité qu'un hébergement illégal est constaté, on s'attendrait à ce qu'un lien minimal soit établi entre le ministère du Tourisme et la ville ou l'arrondissement concerné, mais ce n'est pas le cas.

Un contrôle difficile

Selon Tourisme Québec, 161 avis d'infraction avaient été donnés en août 2016, mais aucune poursuite n'avait été intentée depuis l'entrée en vigueur de la Loi 67 (*Le Devoir,* 2016). Le ministère du Tourisme s'avoue d'ailleurs « vaincu par des utilisateurs inventifs ».

Pourtant, selon M. Tanlet, l'attaché politique de la ministre du Tourisme Dominique Vien, il ne serait pas difficile de faire la différence entre l'utilisateur occasionnel et celui qui utilise *Airbnb* pour en faire une « *business* ». « C'est rare que les gens soient entre les deux, dit-il. Si les personnes ont des doutes, elles peuvent poser des questions à la Corporation de l'industrie touristique du Québec [qui émet les permis]. »

Marianne Giguère, conseillère d'arrondissement sur le Plateau Mont-Royal, n'est pas aussi optimiste. Selon

12 Le formulaire est disponible en ligne : <http://www.tourisme.gouv.qc.ca/messages/plaintes-hebergement.php

elle, la règlementation et les ressources disponibles afin de contrôler l'hébergement illégal sont insuffisantes : « ce dossier relève de la responsabilité de Québec, mais la collaboration avec le gouvernement provincial est déficiente » (Journal *Métro*, 2016). Elle ajoute qu'au-delà d'une déresponsabilisation de la part du gouvernement libéral, « toute la question des permis d'hébergement et de la perception fiscale demeurent dans une grande confusion » (TVA Nouvelles, 2016).

Il semble en effet que pour obtenir un permis d'hébergement de la part du ministère du Tourisme, il faut en obtenir un préalablement de la part de la ville, et vice-versa. Il y a aussi un certain flou quant au prélèvement des taxes et l'imposition d'amendes pour les contrevenant-e-s. Dans ce contexte, il faut se tourner vers les paliers municipaux. Or, dans le cas de Montréal, les différents arrondissements ont des règles de zonage qui sont (apparemment) difficiles à faire respecter. Par exemple, sur le Plateau Mont-Royal, les zones commerciales se limitent principalement aux grandes artères telles que la rue Mont-Royal et la rue Saint-Laurent. Pourtant, une grande partie des espaces qui sont listés sur le site *Airbnb* se retrouvent dans des zones résidentielles. Des inspecteurs et inspectrices peuvent constater les infractions, mais comme nous l'avons vu, les procédures avant d'en arriver à une telle inspection sont longues.

La position de l'arrondissement du Plateau Mont-Royal

Richard Ryan, conseiller de la Ville, district du Mile End, intervient régulièrement sur les questions d'accessibilité au logement. Lorsque nous l'avons rencontré, il s'est dit conscient que la supposée mission de base d'*Airbnb*, soit la location temporaire et non récurrente d'espaces à des touristes dans l'objectif d'arrondir les fins de mois, était illusoire. « Aujourd'hui, c'est rendu n'importe quoi, dit-il. C'est devenu une *business* ».

En ce sens, M. Ryan mentionne que l'arrondissement est « présentement en train de faire des démarches pour récolter des preuves afin de coincer des personnes qui font du *Airbnb* dans un but commercial ». L'arrondissement tenterait donc de faire pression et de mener des actions concrètes afin de mettre sur la place publique des cas spécifiques d'exploitants qui agissent clairement dans l'illégalité. « Nous voulons, avec cet exercice, donner l'exemple, faire peur aux autres personnes qui pourraient être tentées de faire du *Airbnb* », affirme-t-il.

La complexité de telles démarches relève, selon M. Ryan, de l'encadrement juridique déficient et de la difficulté d'élaborer un dossier et de réunir les preuves suffisantes dans ce genre de cas. Selon lui, le cadre règlementaire reste vague et il est difficile de faire des choix quant à la manière d'agir. La position de l'arrondissement est assez claire : il faut combattre la vision *business* d'*Airbnb*, mais il n'est pas exclu de trouver des moyens d'encadrer la plateforme afin de permettre ses « bons » côtés, soit « l'hébergement touristique comme une forme de revenu d'appoint pour les occupants propriétaires ou locataires ».

Rien de spécifique n'a été voté par l'arrondissement du Plateau Mont-Royal en ce qui concerne les plateformes d'hébergement touristique, car le règlement de zonage est censé servir à empêcher ce genre d'abus. Pourtant, comme les personnes que nous avons interviewées l'ont fait remarquer (et comme M. Ryan l'a lui-même reconnu), la règlementation entourant le zonage est difficile à faire appliquer, surtout en ce qui concerne les plateformes d'hébergement touristique. Effectivement, dans certaines zones jugées mixtes[13], il est peut-être interdit de transformer le deuxième ou troisième étage d'un triplex en épicerie ou en bar, mais tout à fait légal de le transformer en espace d'hébergement touristique. Ainsi, en se limitant qu'à la simple contrainte du respect du zonage, on en vient encore à une possibilité de réduction du parc de logements locatifs. Clairement, le respect du règlement de zonage n'est pas suffisant pour freiner l'effritement de ce même parc.

Toutefois, durant l'entrevue, M. Ryan nous assure que la priorité de l'arrondissement dans le dossier *Airbnb* est bien celle de la perte de logements locatifs. C'est aussi sa principale préoccupation.

Selon le conseiller de la Ville, les plaintes liées à *Airbnb* sont fréquentes, et les appels concernent majoritairement le bruit et les problèmes de voisinage (déchets, va-et-vient constant, perte de sécurité, etc.). Dans ces cas, l'arrondissement conseille aux individus d'appeler la police et ensuite de remplir le formulaire du ministère du Tourisme.

Quant à l'encadrement, M. Ryan reste très sceptique. « Nous ne pensons pas que la Loi 67 corresponde aux besoins du Plateau Mont-Royal. Nous ne sommes pas certains que nous pourrons travailler avec les inspecteurs du ministère du Tourisme. Ce sont deux cadres d'intervention complètement différents ». Comme dans d'autres arrondissements (par exemple Ville-Marie), on considère la proposition de créer un contingentement, soit une distance physique entre chaque commerce d'hébergement touristique afin d'en limiter le nombre. Selon M. Ryan, cette initiative devrait toutefois venir de la Ville centre.

Il trouverait également intéressant de créer des ententes avec les grandes plateformes d'hébergement touristique, comme cela s'est fait dans plusieurs villes de par le monde, du moins pour la collecte de taxes.

La position de l'arrondissement sur les plateformes d'hébergement touristique reste prudente. D'un côté, on

13 La règlementation en matière de zonage n'est pas évidente à saisir. Il s'agit souvent de cas par cas, et il faut cibler sur une adresse en particulier afin d'obtenir les informations voulues. Les espaces zonés mixtes (résidentiel/commercial) le sont généralement en fonction d'un pourcentage fixe. Par exemple, dans un pâté d'immeubles, 60 % de l'espace peut être utilisé à des fins commerciales, contre 40 % à des fins résidentielles. Un commerce qui vient remplacer un espace résidentiel peut également être limité selon le type de commerce qu'on prévoit mettre en place.

tient absolument à encadrer le phénomène et à limiter la perte de logements locatifs sur le Plateau Mont-Royal. De l'autre, la possibilité d'une prohibition n'est pas sérieusement envisagée : « L'interdiction comme à Berlin, je ne suis pas certain que ce soit une solution qui fonctionne, affirme Richard Ryan. Comment pouvons-nous appliquer cette interdiction? Quelles seront les conséquences de cette interdiction dans quelques années? Si on interdit complètement ce genre de gîte, les touristes n'auront que les hôtels comme lieu de résidence pour leur voyage. Ça peut enlever pour certains le plaisir de voyager et de loger dans des lieux charmants et centraux. Nous ne sommes donc pas certains que l'interdiction soit la meilleure idée. »

« Nous allons donc commencer par évaluer les conséquences réelles de la Loi 67, ajoute l'élu du district du Mile End. Puis, nous pourrons voir comment nous pouvons nous ajuster. Pour le moment, tout est illégal et il faut se demander jusqu'où nous voulons légaliser ». Selon Richard Ryan, l'arrondissement du Plateau Mont-Royal « ne détient pas le pouvoir, ni le budget pour amorcer une réelle lutte pour freiner le phénomène ».

Quand la Régie du logement s'en mêle

Il y a généralement plus de propriétaires que de locataires qui ouvrent des dossiers à la Régie du logement concernant *Airbnb*, car le Code civil établit des règles claires quant à la sous-location, alors que les locataires doivent déposer une plainte pour non-respect de la jouissance paisible des lieux (article 1854). Cela demande des preuves plus élaborées. Faire venir des témoins à ce sujet est difficile, voire impossible, puisque les personnes qui utilisent le service sont normalement des touristes en vacances pour quelques jours ou quelques semaines (Comité Logement Ville-Marie, 2015). Dans certains cas cependant, le ou la régisseuse peut écouter les faits et les considérer dans leur globalité, même si ceux-ci ne représentent pas nécessairement une preuve suffisante. Des preuves provenant de sites web peuvent être prises en considération[14] tout comme les témoignages des voisins et des locataires.

14 Voir Rouleau c. Bilodeau, 2016

La jurisprudence qui s'accumule lentement

La décision la plus « simple » à ce sujet date de 2015 (*McFee* c. *Roy*) alors qu'un propriétaire décide de poursuivre son locataire lorsqu'il se rend compte que ce dernier loue le logement sur des plateformes d'hébergement touristique. À la suite de l'envoi d'une mise en demeure, le locataire réussit à prouver qu'il a cessé toutes activités liées à ce genre de plateforme, et le juge rejette donc la demande du propriétaire. La plupart des autres décisions s'en remettent aux articles du Code civil du Québec qui concernent le louage (art. 1851 à 2000), spécialement en ce qui a trait à ceux en lien avec la sous-location (articles 1856 et 1870 à 1876[15]).

Dans l'affaire *Hamlet* c. *Khiari* (2014), le locateur demande la résiliation du bail lorsqu'il se rend compte que la locataire « fait » du *Airbnb*. En plus de se fier sur le Code civil du Québec, le régisseur fait ressortir la règlementation sur les établissements d'hébergement touristique, dont l'article premier définit ce qu'est un établissement d'hébergement touristique : « un établissement d'hébergement touristique [est] 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 ». Il considère que cette définition correspond tout à fait à la situation, et que la locataire s'expose donc à une amende puisqu'elle ne détient aucune attestation. Finalement, le régisseur

15 « Ni le locateur ni le locataire ne peuvent, au cours du bail, changer la forme ou la destination du bien loué » (Code civil du Québec, 2016).

cite l'article 1856 du Code civil du Québec, puisque la destination du bien loué ne peut changer en cours de bail. Le bail de la locataire est résilié et elle écope des frais judiciaires de base.

Dans un autre cas similaire, celui de *Côté* c. *Pilon* (2016), le locateur demande la résiliation du bail puisque le locataire « fait » du *Airbnb*. En cour, le locateur fait venir un autre locataire de l'immeuble qui témoigne que plusieurs personnes parlant différentes langues débarquent sporadiquement dans le logement en question. Ici, le témoignage est pris en considération et on se fie encore à l'article 1856 du Code civil du Québec. Le régisseur accorde la résiliation et ajoute que le changement de la forme du bien loué a mené à une hausse des primes d'assurance du locateur.

Dans le cas *Salera* c. *Castillo* (2016), le locateur du logement poursuit son locataire, puisque ce dernier fait apparemment de la sous-location illégale en louant les chambres entre 400 et 460 $ par mois (alors que le loyer est de 900 $). Le propriétaire plaide que les occupant-e-s sont de passage et ne restent que rarement plus de quelques semaines, laissant entendre que le locataire loue les chambres sur des plateformes d'hébergement touristique. Faute de preuves suffisantes, la régisseuse en vient à la conclusion que la sous-location moyennant une contribution monétaire ne constitue pas automatiquement une activité commerciale, et que sous-louer des chambres ne transforme pas nécessairement le logement en hôtel ou en gîte touristique. Il semble que pour que cela soit reconnu au sens de l'article 1 de la règlementation sur l'hébergement touristique, davantage de preuves doivent être fournies. On juge donc que le logement n'est jamais passé du statut de résidentiel à commercial et la demande est ainsi rejetée.

Dans le cas *Rouleau* c. *Bilodeau* (2016), la régisseuse fait appel à l'article 1870 du Code civil du Québec[16]. Dans le sens de cet article, on conclue que la locataire n'a jamais averti son propriétaire d'aucune forme de sous-location, et que cela a causé des préjudices sérieux. Les annonces qui ont été mises sur internet, tout autant que l'aspect lucratif de ce type de location ont été pris en considération. La résiliation du bail est donc accordée car la sous-location n'est pas censée être lucrative.

Dans un dernier cas, celui de *9177-2541 Québec Inc.* c. *Li* (2016), le régisseur se prononce clairement sur *Airbnb* et les plateformes d'hébergement touristique. Dans ce dossier, c'est le locataire qui « fait » du *Airbnb* et le propriétaire en profite indirectement en augmentant le loyer de manière abusive. En effet, le propriétaire a augmenté son loyer de 1 000 $ car il s'agit d'un nouveau logement (moins de 5 ans). Le tribunal se prononce ainsi : « D'une part, elle [l'augmentation de loyer] a pour conséquence de détourner l'objectif de la loi. En effet, si les locateurs augmentent les loyers en proportion de ceux pratiqués sur le marché du locatif non résidentiel (ex : *Airbnb*), c'est le marché locatif régulier qui s'arrimera à celui du non résidentiel, et ce, à la hausse. Il en résulte une hausse des loyers au détriment des locataires résidentiels de long terme ». Malgré cette déclaration, le régisseur en vient tout de même à déclarer le locataire fautif puisque celui-ci sous-loue le logement à des fins non résidentielles : « cette pratique de sous-location doit être réprimée par le tribunal. Il y aurait aussi tentation pour les locateurs de se détourner de la voie locative résidentielle et d'échapper au contrôle ».

En résumé, la jurisprudence actuelle se base principalement sur la législation en vigueur en matière de location et d'hébergement. Elle se fie sur le Code civil du Québec, mais également sur la règlementation en matière d'hébergement touristique. Des incertitudes existent quant à la manière de gérer ce genre de situation et les décisions rendues jusqu'à présent diffèrent. La jurisprudence n'est pas encore assez étoffée pour en arriver à des constats clairs et précis. Néanmoins, l'aspect du résidentiel par rapport au commercial semble faire consensus. Comme nous pouvons le constater dans une décision rendue en 2015 (*Saati* c. *Laberge*), la Régie du logement n'a pas la compétence en la matière lorsque le bien loué est de nature commerciale.

16 « Le locataire peut sous-louer tout ou partie du bien loué ou céder le bail. Il est alors tenu d'aviser le locateur de son intention, de lui indiquer le nom et l'adresse de la personne à qui il entend sous-louer le bien ou céder le bail et d'obtenir le consentement du locateur à la sous-location ou à la cession ».

L'encadrement d'*Airbnb* de par le monde

Cette partie vise à énumérer des mesures qui ont été entreprises par différentes villes afin d'encadrer *Airbnb*. Nous avons choisi San Francisco, Barcelone, New York et Berlin car elles présentent des cas particuliers.

San Francisco

San Francisco est la ville « natale » d'*Airbnb*. Les créateurs de l'entreprise ont effectivement loué leur loft à partir de cette ville. Ils ont ensuite développé le large réseau que l'on connaît aujourd'hui. Il faut attendre la fin de 2014 avant que San Francisco prenne des résolutions sérieuses afin de légiférer la plateforme. Dans cette ville, la « loi *Airbnb* » oblige « notamment les propriétaires souhaitant proposer leur logement à la location à payer un droit d'inscription de 50 $ US, une assurance et une taxe de séjour de 14 % par nuitée » (*Le Monde*, 2016). De plus, *Airbnb* doit lister sur leur site que les personnes qui répondent aux exigences. Dans le cas contraire, *Airbnb* s'expose à des poursuites de la part de la Ville de San Francisco, à coup de 1 000 $ par jour pour chacune des personnes agissant dans l'illégalité (*Business Insider*, 2016).

Malgré la législation, plusieurs résident-e-s de San Francisco se sont mobilisé-e-s et ont organisé des manifestations devant l'Hôtel de ville afin de demander un meilleur encadrement d'*Airbnb* (Arias Sas et Quaglieri Domingues, 2016). Au final, un référendum sur le sujet s'est tenu, mais « les habitants ont majoritairement voté non à un projet de durcissement des règles qui prévoyait de limiter les locations entre particuliers à 75 nuits par an contre 90 actuellement » (*Le Monde*, 2016).

Barcelone

À Barcelone (Catalogne, Espagne), on estimait en 2015 que plus de 137 000 lits étaient offerts sur les plateformes comme celle d'*Airbnb*, soit presque le double de l'offre des hôteliers (Agence France-Presse, 2015a). Barcelone est effectivement la troisième ville la plus visitée d'Europe, et elle accueille près de 27 millions de touristes chaque année. À partir de 2015, face à une mobilisation populaire grandissante, la ville commence à prendre différentes mesures afin d'encadrer ce type d'hébergement.

Un peu comme à San Francisco, le gouvernement régional exige une taxe, soit l'équivalent de 0,95 $ par nuit pour les logements situés à Barcelone, et de 0,56 $ pour ceux situés en dehors de la ville. Cette taxe rapporterait apparemment plus d'un milliard de dollars à la Ville annuellement (Simard, 2016). Au-delà de la taxation, le gouvernement limite la location à deux chambres par logement, pour une durée maximale de quatre mois par année. De plus, « le propriétaire [doit] également informer les autorités locales de l'usage touristique de son logement et il [doit] y passer la nuit durant le séjour des locataires » (Agence France-Presse, 2015b).

En juillet 2015, Ada Colau, la nouvelle maire de Barcelone, annonce un gel d'un an pour « l'attribution de nouvelles licences hôtelières afin d'éviter la saturation touristique dans les quartiers les plus fréquentés ». Une série d'inspections sont menées par la Ville, et on met en place un système de dénonciation pour les voisin-e-s mécontent-e-s de la situation. De nombreuses plaintes ont été « canalisées à travers un bureau de dénonciation plutôt efficace, certaines plaintes ayant mené directement à des amendes. Durant cette même année [2015], 482 appartements furent sanctionnés et parmi ceux-ci, 388 sommés de fermer. » (Simard, 2016).

La mobilisation populaire contre l'hébergement touristique illégal et l'afflux de touristes continue avec ardeur dans cette ville; plusieurs manifestations ont eu lieu dans la dernière année. En février 2016, une coalition formée de plusieurs assemblées de quartier a manifesté sur le site de la Sagrada Familia, emblème par excellence du tourisme de masse. La coalition demandait : 1) la fin des logements à buts touristiques; 2) un moratoire sur la construction d'hôtels; 3) la réduction de l'achalandage à la Sagrada Familia; 4) le droit au logement; 5) la construction d'équipements publics et communautaires.

New York

Dès 2010, la Ville de New York aux États-Unis instaure une loi qui interdit « la location d'un appartement pour moins de trente jours, sauf si son propriétaire s'est déclaré hôtelier ou s'il est présent le temps de la location » (*Le Monde*, 2016). À plusieurs reprises et à travers les années, une certaine collaboration a été entretenue avec *Airbnb*, qui s'occupe de temps à autre de faire un ménage sur la plateforme et de supprimer les offres illégales qui concernent New York. Malgré ces efforts, en 2016, une étude révèle que les plateformes d'hébergement touristique ont réduit de 10 % le parc de logements locatifs à travers la ville! On estime que 55 % des espaces proposés sont illégaux, et qu'en moins de 15 ans, le loyer médian a augmenté de plus de 75 %, ce qui correspond

au double de la moyenne des États-Unis (Woolf, 2016). Il semble donc que ce n'est pas parce qu'on décide d'encadrer la plateforme que la situation en est automatiquement réglée.

Berlin

À Berlin, « environ 24 000 appartements seraient mis à disposition des touristes par des particuliers, dont 16 000 offres sur le seul site *Airbnb*. [Cela représente] un problème social important alors que Berlin est la deuxième ville la plus pauvre d'Allemagne » (*Tribune Genève*, 2016). On estime que près de 10 000 logements ont ainsi été retirés du parc de logement locatif. En mai 2016, en raison de l'incidence d'*Airbnb* sur le prix des loyers et la pénurie de logements, la Ville décide d'interdire la location de logements par ce type de plateforme. Elle est la première ville au monde à ne pas tenter d'encadrer le phénomène, mais plutôt de l'interdire presque complètement (tout comme la compagnie *Uber*). La location d'une seule pièce dans un appartement habité reste permise, mais, autrement, la personne fautive est passible d'une amende pouvant aller jusqu'à 100 000 euros [soit 145 760 $ CA] (*Tribune Genève*, 2016; *Le Temps*, 2016).

La Ville de Berlin mise sur une stratégie de dissuasion et de délation. Un formulaire de dénonciation est disponible et on compte sur la collaboration des voisin-e-s exaspéré-e-s par le bruit et les perturbations (RFI – *Les voix du monde*, 2016).

Autres types d'encadrement

Il existe plusieurs autres types d'encadrement qui varient selon les pays et les villes. Celui qui semble le plus populaire est le prélèvement d'une taxe et la limitation de la location dans le temps. Aux États-Unis, sept villes perçoivent des taxes par l'entremise directe d'*Airbnb*, tandis qu'à Amsterdam et Paris, on limite la location à quelques mois par année (respectivement deux et quatre mois) en plus de percevoir des taxes (TVA Nouvelles, 2016; *Le Temps*, 2016; *Le Monde*, 2016).

Certaines villes ou États vont exiger au « locateur *Airbnb* » d'être disponible en tout temps afin de répondre aux questions du « locataire *Airbnb* », et d'être en mesure de se déplacer en moins d'une heure en cas d'urgence ou de besoin (ce qui est le cas à Hawaï par exemple). Similairement, d'autres villes vont plutôt donner la chance au locateur de désigner une personne à qui se plaindre (plutôt qu'à lui-même). Dans certains cas, lorsque c'est l'appartement entier qui est loué, on demande également au locateur de résider à une certaine distance physique (par exemple 60 kilomètres), un peu comme dans le cas d'Hawaï. On peut aussi exiger que le locateur avertisse l'ensemble des voisin-e-s concerné-e-s par la location, ou encore à ne donner le droit de ce type de location qu'aux propriétaires (Sawatzky, 2014). Finalement, comme à Berlin, on peut aussi simplement instaurer l'interdiction.

En bref, plus ou moins cinq systèmes d'encadrement existent et ceux-ci sont souvent inter-reliés : 1) l'interdiction; 2) les limitations quantitatives tel le nombre d'espaces loués et la durée; 3) les limitations physiques tel le nombre de locations dans un certain rayon et les zones permises; 4) les restrictions opérationnelles telle la présence sur place du locateur ou à une certaine distance du lieu loué; 5) l'obligation de permis et la perception de taxes (Lazarow, 2015).

Les différents types d'encadrement d'*Airbnb*

5 types	**Exemple de villes**	**Montréal** (présentement)
Interdiction	Berlin	Non
Limitations quantitatives (nombre d'espaces loués, durée, etc.)	New York, Paris, Amsterdam	Oui
Limitations physiques (densité et zonage)	Sonoma et autres villes aux États-Unis	Oui, dans certains arrondissements
Restrictions opérationnelles	Mau County (Hawaï) et autres petites villes	Non
Permis et taxes	San Francisco, Barcelone	Oui, partiellement

Conclusion : une solution qui correspond aux besoins de la collectivité

L'image qu'*Airbnb* tente de se donner, soit celle d'une entreprise à l'écoute des besoins des gens et venant en aide aux personnes les moins bien nanties, est biaisée. Partout dans le monde, les super-locateurs sont nombreux et profitent de la plateforme aux dépens des locataires. *Airbnb* ne fait rien pour empêcher les abus, car sa raison d'être est la maximisation du profit.

À Montréal, le problème est bien réel, surtout sur le Plateau Mont-Royal. Les résident-e-s de l'arrondissement se plaignent du bruit et du trouble de voisinage que cela entraîne. Ils et elles déplorent également la perte de logements locatifs, les hausses de loyer et la dégradation de la vie de quartier.

Sur le plan juridique, plusieurs remettent en question l'efficacité de la Loi 67. Les procédures avant d'en arriver à une inspection sont lourdes, et le formulaire de dénonciation du ministère du Tourisme semble déficient. De plus, la communication entre les différents paliers gouvernementaux est mauvaise. Comme Québec s'est contenté de l'adoption d'une loi floue (Loi 67), la pression revient aux paliers municipaux. Les arrondissements tentent d'agir de leur mieux, mais disent manquer de ressources.

Partout dans le monde, on encadre *Airbnb* et les plateformes d'hébergement touristique de différentes manières. Cela varie de son acceptation, sans pratiquement aucune contrainte, jusqu'à son interdiction comme à Berlin. Dans plusieurs cas, on peut toutefois mettre en doute l'application concrète des mesures qui ont été adoptées.

Un véritable impact sur le parc de logements locatifs

Il existe deux mécanismes de base qui font qu'*Airbnb* a des conséquences directes sur le parc de logements locatifs. Le premier est très simple : n'importe quel logement listé sur la plateforme à longueur d'année en est un qui n'est plus disponible sur le marché locatif. C'est aussi vrai lorsqu'il s'agit d'une seule chambre, car celle-ci aurait pu être louée en co-location. Cela mène, de manière concrète mais subtile, à une légère aug-

mentation du prix des loyers en général, surtout dans les quartiers centraux. Il s'agit du principe de l'offre et de la demande : la demande de logements locatifs ne baisse pas, tandis que l'offre diminue constamment. Dans ce cas, les gens auront naturellement tendance à accepter des loyers plus chers, puisque l'offre de logements locatifs est réduite.

Le deuxième mécanisme, qui découle du premier, est que les propriétaires d'immeubles (surtout les grandes entreprises) ont la possibilité de gagner plus d'argent en louant avec *Airbnb* que sur le marché résidentiel contrôlé. Cela mène, comme dans le premier cas, à une réduction substantielle de l'offre de logements locatifs abordables (Lee, 2016).

Prenons l'exemple de la ville de Los Angeles. Une étude a démontré qu'en 2014, les loyers ont augmenté de plus de 20 % dans certains quartiers centraux, soit ceux où il y avait le plus d'annonces sur la plateforme *Airbnb*. Ces loyers ont augmenté plus rapidement de 33 % que dans le reste de la ville.

Au Québec, on se demande comment un propriétaire qui décide de remettre son logement sur le marché locatif « traditionnel » pourra indiquer à la section G du bail le prix du dernier loyer si celui-ci était listé sur *Airbnb* à longueur d'année. C'est une porte grande ouverte à des hausses abusives de loyer difficilement contestables devant la Régie du logement.

Finalement, au-delà des plaintes de bruit et des troubles de voisinage que peut entraîner *Airbnb*, celui-ci peut également causer, ou du moins accentuer les problèmes d'insalubrité dans les logements. Au contraire des hôtels, qui offrent des services de nettoyage et qui sont contrôlés et évalués sur ce plan, les espaces loués en *Airbnb* n'offrent aucune garantie. En tenant compte du facteur de va-et-vient constant, cela accroit les probabilités de problèmes liés à l'infestation de vermines (punaises de lit, coquerelles, souris, etc.) et à l'insalubrité des logements.

L'utilisation d'*Airbnb* a une influence directe – et néfaste – sur le parc de logements locatifs et contribue à la flambée du prix des loyers.

Un renforcement de la gentrification

Airbnb pousse indirectement les propriétaires à évincer les locataires par tous les moyens afin de louer le logement à des touristes et faire davantage de profit. À Montréal et surtout sur le Plateau Mont-Royal, il est fréquent de voir certains propriétaires utiliser l'éviction et la reprise de logement afin de convertir celui-ci en condo ou bien de le louer à un prix plus élevé. Pour plusieurs raisons, les locataires vont souvent accepter de quitter et finir par s'éloigner du quartier ou de la ville, même s'ils et elles y habitaient parfois depuis des dizaines d'années.

L'arrivée de personnes plus aisées et de touristes dans le quartier permet l'ouverture de nouveaux bars, restaurants, cafés, etc., ce qui fait augmenter le coût de la vie de manière globale. En ce sens, *Airbnb* renforce la gentrification d'un quartier et le manque de logements abordables.

Airbnb a réussi en quelques années à resserrer, un peu partout dans le monde, le marché du logement déjà déficient (loyers trop élevés, abus de la part des propriétaires, logements insalubres, etc.) et à s'imposer auprès des diverses instances gouvernementales en négociant (et en contournant) la règlementation propre à chacune. « À chaque fois qu'une ville normalise les activités d'*Airbnb*, la plateforme devient un investissement plus stable et sécuritaire» (LAANE, 2015).

Même si l'on tente de régulariser *Airbnb* pour en conserver uniquement les bons côtés (arrondir les fins de mois,

Les conséquences des plateformes d'hébergement touristique

- Elles mènent à une réduction de l'offre de logements locatifs disponibles et abordables
- Elles participent à l'augmentation du prix des loyers
- Elles participent au phénomène de la gentrification
- Elles causent des troubles de voisinage (ex : bruit excessif) et compromettent la vie de quartier

louer son logement pour deux semaines le temps des vacances, etc.), on peut croire qu'il sera toujours possible de contourner les règles en vigueur afin de faire du profit, au désavantage des locataires et du parc de logements locatifs disponible.

Interdire la location de type *Airbnb*

Il convient de se poser une série de questions avant de formuler des propositions pour éviter les effets néfastes d'*Airbnb*. Est-ce que l'encadrement prévu permet de combattre de manière concrète les hausses de loyer excessives? Est-ce que cela permet de protéger le parc de logements locatifs? Est-ce que cela décourage les propriétaires d'évincer les locataires afin d'offrir leur logement sur la plateforme *Airbnb*? Est-ce que cela enraye le déplacement des résident-e-s vers d'autres secteurs de la ville, souvent éloignés? Est-ce que cela décourage les propriétaires à transformer les espaces résidentiels en espaces commerciaux? Est-ce que cela prend en compte de manière globale le phénomène de la gentrification? Finalement, est-ce que cela promeut l'intégration socioéconomique des individus? (Lee, 2016).

Obliger *Airbnb* à prélever une taxe et à la remettre aux municipalités, comme cela se fait actuellement dans plusieurs villes, pourrait être une solution. Toutefois, il faudrait s'assurer que l'argent prélevé soit directement réinvesti dans la construction de nouveaux logements sociaux et non pas dans d'autres sphères du domaine public ou la promotion du tourisme, comme cela est actuellement le cas avec la taxe imposée aux hôteliers.

Cette piste est envisageable, mais ce n'est pas celle que le Comité logement du Plateau Mont-Royal priorise. Les différents paliers gouvernementaux se désinvestissent de la sphère du logement social au profit du marché privé, et ce, malgré les pressions constantes des organismes communautaires. Bref, le prélèvement d'une taxe qui serait réinvestie dans la construction de logements locatifs nous semble utopique.

C'est pourquoi nous proposons plutôt d'interdire totalement la location à l'aide des plateformes d'hébergement touristique comme *Airbnb* afin d'assurer la protection du parc de logements locatifs. Nous ne sommes pas contre le fait de louer son logement sous cette formule lorsque cela ne se produit qu'une ou deux fois par année, mais il nous semble illusoire de croire en un encadrement efficace s'attaquant uniquement aux « super-locateurs ».

Avec une interdiction totale, on n'élimine pas pour autant les moyens de contourner la loi, mais on ajoute une pression morale et légale qui n'est pas présente actuellement. Le flou entourant ce qui est légal de ce qui ne l'est pas disparaît. Il devient clair pour tout le monde qu'il n'est tout simplement pas permis de « faire » du *Airbnb*. Ultimement, cela finit à entrer dans les moeurs et faciliter l'encadrement des pratiques.

On peut ainsi conserver, bonifier et ajuster une partie de ce qui est déjà prévu par la Loi 67 (inspections et amendes). Cela se gère plus facilement étant donné l'élimination du flou entourant les plateformes d'hébergement touristique.

Il est dommage de délaisser les « bons » côtés d'*Airbnb*, soit la location d'une chambre ou de son appartement durant la période des vacances afin d'arrondir les fins de mois. Malheureusement, étant donné l'aspect très lucratif d'une telle *business*, les abus sont trop fréquents.

Il revient donc aux gouvernements d'agir afin d'assurer une certaine pérennité du parc de logements locatifs. Pour ce faire, une interdiction totale nous semble être la meilleure solution. Quant aux touristes, plusieurs options leur sont offertes pour éviter l'hôtel classique. Ces options n'exigent pas nécessairement d'échange d'argent : *CouchSurfing*, *Troc Maisons*, *GuestToGuest*, *Warm Showers*, auberges de jeunesse, etc.

Il ne faut pas laisser trop de temps s'écouler avant de constater l'échec évident de l'encadrement actuel. Agissons plutôt de manière proactive en instaurant une solution permanente qui pourra également servir d'exemple. Les divers paliers gouvernementaux ont l'obligation de reconnaître le droit au logement. Ils doivent s'assurer que tous et toutes aient accès à un logement abordable et de qualité. Ils doivent prioriser le bien-être collectif plutôt que les intérêts du marché privé.

Documents consultés

Arias Sas, Albert et Alan Quaglieri Domingues. 2016. « Unravelling *Airbnb* : Urban perspectives from Barcelona ». In Reinventing the local in tourism : producing, consuming and negociating space, Atlas, chapitre 13, p. 209-228.

Arrondissement Ville-Marie. 2016. « Étude sur le milieu de vie du centre-ville ». Bureau de projets du centre-ville, 91 p.

Brown-Saracino, Japonica (éd.). 2010. « The gentrification debates ». New York, Routledge, 377 p.

Comité Logement du Plateau Mont-Royal. 2015. « Plus le Plateau est in, plus les locataires sont out : portrait de la gentrification sur le Plateau Mont-Royal ». CLPMR, 22 p.

Comité Logement Ville-Marie. 2015. « Pour un véritable encadrement de l'hébergement touristique en milieu résidentiel ». Mémoire présenté à la Commission de l'économie et du travail, Assemblée nationale du Québec, 3 p.

Gouvernement du Québec. 2016. « Guide d'interprétation de la loi et du règlement sur les établissements d'hébergement touristique ». Ministère du Tourisme, 2 p.

Hill, Steven. 2015. « Raw deal : how the Uber economy and runaway capitalism are screwing american workers ». St-Martin's Press, New York, 326 p.

Lazarow, Andrea. 2015. « *Airbnb* in New York city : law and policy challenges ». International journal of knowledge and innovation in business, vol. 2, no. 3, p. 24-52.

Lee, Dayne. 2016. « How *Airbnb* short-term rentals exacerbate Los Angele's affordable housing crisis : Analysis and policy recommendations ». Harvard law and policy review, vol. 10, p. 229-253.

Legault-Bélanger, Charlotte. 2015. « L'influence d'*Airbnb* sur le logement locatif du Plateau Mont-Royal ». Document présenté au Comité Logement du Plateau Mont-Royal, 11 p.

Lightning Guides. 2015. « Crowd-sourcing : *Airbnb*, Kickstarter, Uber, and the distributed economy ». Lightning Guides, 124 p.

Pilon-Caron, Michelle-Ève. 2015. « Comprendre les freins et les motivations dans l'utilisation des services de l'entreprise *Airbnb* ». Université du Québec à Montréal, 168 p. (Mémoire).

Sawatzky, Karen. 2014. « Forty-five cities (and counting) taking steps to regulate short-term rentals ». Disponible en ligne : https://shorttermconsequences.wordpress.com/2014/12/03/cities-taking-steps-to-regulate-short-term-rentals/#more-142. Consulté le 23 juin 2016.

Sénécal, Paul, Carole Tremblay et Dominique Teufel. 1990. « Gentrification ou étalement urbain? Le cas du centre de Montréal et de sa périphérie ».Société d'habitation du Québec, 96 p.

Simard, Julien. 2016. « Barcelone : petit portrait de la situation relative aux appartements touristiques ». Rapport présenté au comité logement du Plateau Mont-Royal, 11 p.

T. Desmarais, Philippe. 2016. « Logements insalubres en contexte pluriethnique : étude de cas et pistes d'intervention pour le quartier Norgate dans l'arrondissement Saint-Laurent à Montréal ». Université de Montréal, 194 p. (Mémoire).

Articles de presse

Agence France-Presse. 2015a. « Location aux touristes : Barcelone sanctionne *Airbnb* et HomeAway ». Journal La Presse, édition du 21 décembre.

Agence France-Presse. 2015b. « *Airbnb* : la Catalogne impose une taxe ». Journal La Presse, édition du 15 juillet.

Business Insider (Biz Carson). 2016. « San Francisco just backed *Airbnb* into a corner ». Disponible en ligne : http://www.businessinsider.com/san-francisco-backs-*airbnb*-into-a-corner-2016-6. Consulté le 23 juin 2016.

CBC News (Ross Marowits). 2016. « *Airbnb* says new Quebec law won't be only model regulating home-sharing service ». Disponible en ligne : http://www.cbc.ca/news/canada/montreal/*airbnb*-quebec-1.3600770. Consulté le 22 juin 2016.

Flavorwire (B. Sesali). 2016. « Blame gentrification, not *Airbnb*, for rising rent costs ». Disponible en ligne : http://flavorwire.com/581147/blame-gentrification-not-*airbnb*-for-rising-rent-costs. Consulté le 23 juin 2016.

Journal de Montréal (Stéphan Dussault). 2015. « Ils sont en colère contre *Airbnb* ». Édition du 18 novembre.

Journal le Métro (Anicée Lejeune). 2016. « Des logements *Airbnb* où s'entassent des dizaines de personnes ». Édition du 23 juin.

LAANE (Roy Samaan). 2015. *Airbnb*, rising rent, and the housing crisis in Los Angeles ». Disponible en ligne : http://www.laane.org/wp-content/uploads/2015/03/*AirBnB*-Final.pdf. Consulté le 27 juin 2016.

La Presse (Pierre-André Normandin). 2016a. « Hébergement illégal : le Plateau se tourne vers les tribunaux ». Édition du 5 février.

La Presse (Romain Gagné). 2016b. « Uber : Partage ou piratage dans l'île? ». Édition du 6 juin.

La Presse (Catherine Handfield). 2014. « Locataires… et hôteliers illégaux ». Édition du 6 août.

Le Devoir (Philippe Orfali). 2016. « La loi *Airbnb* est aisément contournée ». Édition du 17 août.

Le Devoir (Karl Rettino-Parazelli). 2015. « Québec renonce à définir avec précision l'hébergement touristique ». Édition du 5 novembre.

Le Monde. 2016. « *Airbnb* : Berlin durcit les règles pour les locations touristiques ». Journal Le Monde, édition du 26 avril.

Le Temps (Marie-Claude Martin). 2016. « Pour enrayer la pénurie de logements, Berlin interdit *Airbnb* ». Disponible en ligne : https://www.letemps.ch/opinions/2016/04/27/enrayer-penurie-logements-berlin-interdit-*airbnb*. Consulté le 23 juin 2016.

Radio-Canada.ca (Pasquale Harrison-Julien). 2015. « Ce que la carte de tous les *Airbnb* à Montréal révèle ». Disponible en ligne : http://ici.radio-canada.ca/regions/montreal/2015/12/04/004-hausse-annonces-location-appartements-tourisme-*airbnb*-loi-quebec-carte.shtml. Consulté le 23 juin 2016.

RFI – les voix du monde (Claire Arsenault) 2016. « *Airbnb* hors-la-loi à Berlin, d'autres villes tentent de mettre le holà ». Disponible en ligne : http://www.rfi.fr/ameriques/20160423-*airbnb*-hors-loi-berlin-autres-villes-tentent-mettre-le-hola-amende-taxe.
Consulté le 23 juin 2016.

The Observer (Jamie Doward). 2016. « From Berlin to Barcelona; will *Airbnb* ruin our most loved cities? ». Disponible en ligne : https://www.theguardian.com/technology/2016/jun/25/from-berlin-to-barcelona-will-*airbnb*-ruin-our-most-loved-cities. Consulté le 27 juin 2016.

The Guardian (Nicky Woolf). 2016. « *Airbnb* and house-sharing firms reduced New York housing stock by 10 ». Édition du 27 juin.

Tribune de Genève (Christophe Bourdoiseau). 2016. « Accusé de tous les maux, *Airbnb* est interdit à Berlin ». Disponible en ligne : http://www.tdg.ch/monde/accuse-maux-*airbnb*-interdit-berlin/story/15238884. Consulté le 23 juin 2016.

TVA Nouvelles (Denise Proulx). 2016. « *Airbnb* presse Tourisme Québec de bouger ». Disponible en ligne : http://www.tvanouvelles.ca/2016/03/19/*airbnb*-presse-tourisme-quebec-de-bouger. Consulté le 22 juin 2016.

Jurisprudence

Côté c. Pilon, [2016] no AZ-51293507, (R.D.L.)
Hamlet c. Khiari, [2014] no AZ-51218244, (R.D.L.)
Rouleau c. Bilodeau, [2016] no AZ-51246575, (R.D.L.)
Saati c. Laberge Ayotte, [2015] no AZ-51218181, (R.D.L.)
Salera c. Castillo, [2016] no AZ-51295253, (R.D.L.)
Yang c. Roy, [2015] no AZ-51193030, (R.D.L.)
9177-2541 Québec inc. c. Li, [2016] no AZ-512613

COMITÉ LOGEMENT
DU PLATEAU MONT-ROYAL

4450 rue St-Hubert, local 328
Montréal (Québec), H2J 2W9
514 527-3495
clplateau@clpmr.com

www.clpmr.com