

GUIDE DES BONNES PRATIQUES POUR LA LOCATION À COURT TERME

Ce *Guide des bonnes pratiques pour la location à court terme* s'adresse aux propriétaires de résidences à Saint-Étienne-de-Bolton qui désirent les offrir en location à court terme, c'est-à-dire pour une période de moins de 31 jours consécutifs. On ne parlera ici que des résidences de tourisme et des résidences principales de tourisme et non de gîtes du passant ou d'auberges pour lesquels les règles diffèrent.

Le présent guide se veut un condensé des obligations du propriétaire et des bonnes pratiques à mettre en place dans le cadre de la location à court terme de sa propriété; il ne remplace pas les règlements auxquels il faut référer pour le libellé exact. Outre l'obtention du certificat d'autorisation et du permis d'exploitation requis pour exercer de tels usages, le propriétaire de la résidence louée se soucie de la mise aux normes de son immeuble et de la sécurité de ses locataires, il communique adéquatement la réglementation municipale applicable à ses éventuels locataires en ce qui a trait au respect de la quiétude du voisinage, à la tenue de feux en plein-air, à l'encadrement des autres sources de nuisances potentielles pour le voisinage. De même, dans le contexte de l'utilisation des plans d'eau sur le territoire et des sentiers, il est aussi important d'encourager des pratiques respectueuses des qualités environnementales des lieux.

De plus, depuis le 1^{er} juin 2020, les propriétaires désireux de louer leur résidence à court terme doivent obtenir une attestation de classification de la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ).

1. Prendre connaissance des règlements municipaux applicables

Règlement de zonage 2020-04 modifiant le règlement de zonage 2014-05 (Annexe 1)

1.1 Résidence de tourisme ou résidence principale de tourisme?

Dans les deux cas, on parle de maison unifamiliale isolée, de logement ou de logement secondaire offert en location contre rémunération, pour une période n'excédant pas 31 jours, à des touristes et dont la publicité est faite par l'utilisation de tout média.

- Une résidence de tourisme n'est pas la **résidence principale du propriétaire ou du locataire**. C'est donc une résidence secondaire, un chalet ou un logement secondaire offert en location.
- Une résidence principale de tourisme est le **lieu de résidence principale du propriétaire ou du locataire** qui y demeure de façon habituelle, y centralise ses activités familiales et sociales et dont l'adresse correspond à celle indiquée dans ses correspondances officielles avec les gouvernements. Habituellement, le propriétaire louera une ou deux chambres et sera sur place. Il ne pourra offrir sa résidence en location qu'à une personne ou à un seul groupe de personnes liées à la fois, n'inclure aucun repas servi sur place et faire l'objet d'une seule réservation par jour.

1.2 Contingemment selon les zones

Le Règlement de zonage de la municipalité a été revu de manière à limiter le nombre de résidences offertes en location à court terme selon le nombre total de résidences construites dans chaque zone du plan de zonage.

- Pour les résidences de tourisme : un maximum de 5% des résidences construites par zone pourront être autorisées « résidence de tourisme » sauf dans les zones commerciales du cœur villageois où la limite sera de 20%.
Exemples : dans une zone de 100 maisons construites, 5 pourront être une résidence de tourisme; dans une zone comprenant 24 maisons, une seule pourra être « résidence de tourisme ».
- Pour les résidences principales de tourisme : un maximum de 20% sera autorisé par zone partout sur le territoire.

Vous devrez vérifier avec l'inspecteur municipal si la limite est atteinte dans votre zone avant de déposer votre demande de certificat de changement d'usage et de permis d'exploitation. Réf. Plan de zonage (**Annexe 2**)

1.3 Capacité d'accueil et autres normes

Votre résidence doit aussi se qualifier à l'égard des points suivants :

- L'installation septique est conforme au Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (Q-2, R.22), notamment en ce qui a trait à la capacité hydraulique de l'installation par rapport au nombre de chambres à coucher; une confirmation d'un expert externe peut être exigée dans certains cas. Vérifier avec l'inspecteur en environnement.
- Les marges de recul applicables au bâtiment principal et les marges de recul applicables à un spa, à une piscine, à une galerie ou à un sauna sont conformes au règlement de zonage ou protégées par des droits acquis.
- Le nombre de cases de stationnement correspond au nombre de chambres à coucher de l'unité offerte en location à court terme.
- La capacité d'accueil totale est limitée à 3 personnes par chambre à coucher, pour un maximum de 12 personnes par unité.

- La location d'une résidence principale de tourisme devra être offerte à une personne ou à un seul groupe de personnes liées à la fois, n'inclure aucun repas servi sur place et faire l'objet d'une seule réservation par jour.

2. Dépôt et cheminement d'une demande de certificat d'autorisation et d'un permis d'exploitation

2.1 Demande de changement d'usage et de permis d'exploitation

Une fois votre immeuble qualifié pour la location à court terme, vous devrez déposer une demande de certificat de changement d'usage vous autorisant à exercer l'usage « Résidence de tourisme » ou l'usage « Résidence principale de tourisme ».

La plupart des propriétés à Saint-Étienne-de-Bolton ayant un usage résidentiel, un changement d'usage doit être autorisé pour la location à court terme, à certaines conditions. Un permis d'exploitation est aussi requis et est renouvelable aux deux ans à partir de la date d'entrée en vigueur du premier permis d'exploitation reçu de la municipalité.

Pour formuler ces demandes, veuillez consulter le formulaire de demande (**Annexe 3**)

2.2 Dépôt d'une demande auprès de la CITQ

Pour éviter délais et frustrations, nous vous suggérons de déposer une demande d'attestation de classification à la Corporation de l'industrie touristique du Québec **après avoir validé** auprès de l'inspecteur municipal si votre immeuble remplit l'ensemble des conditions liées à l'exercice des usages « *Résidence de tourisme* » et « *Résidence principale de tourisme* ». Si vous déposez une demande avant d'avoir fait ces vérifications, l'inspecteur ne pourra certifier à la CITQ la conformité de votre résidence aux règlements municipaux et vous ne pourrez pas obtenir une attestation de la CITQ.

Pour formuler votre demande auprès de la CITQ : <https://www.citq.qc.ca>

3. Mettre à niveau les installations d'accueil

Pour la résidence d'accueil, la mise à niveau du bâtiment principal est essentielle pour assurer la sécurité de vos invités et surtout éviter des situations regrettables (incendie, chutes, blessures, etc.).

De manière générale et à titre d'exemple, dans un contexte de prévention contre les risques d'incendie, une attention particulière devrait être accordée aux avertisseurs de fumée, aux détecteurs de monoxyde de carbone, aux appareils à combustible solide, aux ramonages des cheminées, aux installations au gaz, aux espaces de feux en plein-air ainsi qu'à l'entreposage et à l'accumulation de matières combustibles, etc.

De même, une attention devrait être accordée aux issues de secours, à la hauteur des rampes et des garde-corps, aux escaliers...

Un professionnel du bâtiment saura vous guider vers la mise aux normes de votre installation d'accueil.

4. Communiquer adéquatement avec les locataires au sujet de la réglementation municipale applicable

Nous vous fournirons une pochette d'information à l'intention de vos locataires et contenant l'ensemble des informations municipales tel le calendrier de collecte des matières résiduelles, numéros d'urgence, etc. Vous n'aurez qu'à y ajouter vos consignes particulières.

4.1 Règlement 2018-06 sur les nuisances et le bruit (Annexe 4**)**

Le principal irritant causé par la location à court terme est le non-respect de la quiétude du voisinage par les locataires qui souvent viennent se débrider à la campagne, faire la fête, sont trop nombreux, etc.

Le propriétaire responsable avisera ses éventuels locataires des us et coutumes et des règles en application à Saint-Étienne-de-Bolton et il choisira ses locataires en fonction de ces critères. S'il n'est pas sur place, il désignera quelqu'un responsable pour vérifier l'état des lieux, le nombre de personnes réellement sur place, etc.

Si une des obligations inscrites dans le règlement sur les nuisances et le bruit exige du propriétaire qu'il affiche un panneau à l'intérieur et à l'extérieur de la résidence louée indiquant aux locataires leurs obligations quant au respect du règlement et les amendes prévues en cas de non-respect, l'information préalable demeure la meilleure façon de prévenir les débordements importunant le voisinage. Les locataires **et** le propriétaire pourraient être mis à l'amende.

Une attention particulière devra être apportée à la musique surtout à l'extérieur, à l'utilisation d'embarcation de plaisance, aux fêtes et soirées prolongées.

4.2 La sécurité incendie et les feux en plein-air

Un incontournable du séjour à la campagne est le feu en plein-air. Les foyers doivent comporter un pare-étincelle et se situer à 3 mètres d'une limite de terrain ou d'un bâtiment.

4.3 Stationnement des véhicules

Des espaces de stationnement devront être prévus en nombre suffisant sur le terrain de la résidence mise en location; le stationnement ne sera pas toléré sur la route qu'elle soit privée ou publique.

4.4 Chiens

Si vous autorisez que vos locataires soient accompagnés de leur chien, vous devrez les aviser qu'il devra être tenu en laisse, en tout temps, en dehors de votre terrain i.e sur la route, dans les sentiers et dans le parc municipal. Il serait aussi préférable que l'animal demeure attaché comme il ne sera pas familier avec votre environnement et les limites de votre terrain.

4.5 Matières résiduelles

Le calendrier de ramassage des matières résiduelles devra être strictement respecté de même que l'utilisation adéquate des trois bacs obligatoires.

Annexes :

1. Règlement 2020-04 concernant la location à court terme
2. Plan de zonage de la municipalité
3. Formulaire de demande de certificat de changement d'usage et de permis d'exploitation
4. Règlement 2018-06 sur les nuisances et le bruit