

## Document 1

### RÈGLEMENT N° 2021-104

Règlement de la Ville d'Ottawa sur les permis et les règles qui s'appliquent aux hôtes, aux gestionnaires immobiliers et aux plateformes d'unités de location à court terme.

Le Conseil municipal d'Ottawa édicte ce qui suit :

#### **PARTIE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

##### DÉFINITIONS

1. Les définitions qui suivent s'appliquent au présent règlement :

« agent des règlements » – Personne nommée par le Conseil pour faire appliquer le présent règlement et qui peut être désignée sous le titre d'agent, d'inspecteur ou d'agent d'application des règlements municipaux. (*By-law Officer*)

« association condominiale » – Association créée sous le régime de la Loi sur les condominiums. (*condominium corporation*)

« avocat général » – Avocat général de la Ville d'Ottawa ou son représentant autorisé. (*City Solicitor*)

« bâtiment accessoire » – Bâtiment secondaire isolé servant exclusivement à des utilisations accessoires à l'utilisation principale de la propriété. (*accessory building*)

« chalet locatif » – Unité résidentielle ou maison mobile louée en totalité ou en partie à des fins d'hébergement temporaire pour une période de moins de trente (30) nuits consécutives et qui :

- (a) n'est pas la résidence principale de l'exploitant;
- (b) n'est pas un gîte touristique, une maison de chambres ou un hôtel;
- (c) est annoncée ou publiée sur une plateforme de location à court terme;
- (d) est située dans un secteur autorisé par l'alinéa 121b) du Règlement de zonage ou toute disposition lui succédant. (*cottage rental*)

« chef des finances » – Chef des finances de la Ville d'Ottawa ou son représentant autorisé. (*Chief Financial Officer*)

« Code de prévention des incendies de l'Ontario » – Règlement de l'Ontario 213/07 (Code de prévention des incendies), pris en application de la Loi de 1997 sur la prévention et la protection contre l'incendie, L.O. 1997, chap. 4, dans sa version modifiée. (*Ontario Fire Code*)

« Comité sur les permis et les normes de bien-fonds » – Comité sur les permis et les normes de bien-fonds formé par le Conseil municipal d'Ottawa sous le régime du Règlement n° 2002-189, règlement de la Ville d'Ottawa en matière de délivrance de permis, de réglementation et de régie de certaines entreprises, dans sa version modifiée. (*Property Standards and License Appeal Committee*)

« coopérative de logement » – Groupe d'habitations appartenant à une société constituée sous le régime de la Loi sur les sociétés coopératives de l'Ontario et dont les seuls actionnaires sont les résidents des habitations, lesquelles sont gérées collectivement par un conseil d'administration. (*housing co-operative*)

« directeur » – Directeur des Services des règlements municipaux de la Ville d'Ottawa ou son représentant autorisé. (*Director*)

« extincteur d'incendie de type ABC » – Extincteur de première intervention adapté aux incendies électriques, de combustibles ordinaires et de liquides inflammables, selon le système de classification de la National Fire Protection Association (NFPA) des États-Unis. (*ABC fire extinguisher*)

« gestionnaire de plateforme de location à court terme » – Personne qui s'occupe, au nom d'un hôte et moyennant rémunération, de la publicité, de l'annonce ou de la réservation d'une unité de location à court terme par l'entremise d'un site Web ou d'une application numérique. (*short-term rental platform*)

« gestionnaire immobilier » – Personne qui agit à titre d'agent auprès d'un hôte en ce qui concerne la publicité, les réservations, le service à la clientèle, l'entretien de la propriété ou tout autre service connexe à la location à court terme d'une unité. (*property manager*)

« gîte touristique » – Unité résidentielle comprenant des chambres à louer à des fins d'hébergement temporaire pour une période de moins de trente (30) nuits consécutives qui peut comprendre un espace pour la prise de repas ainsi que des services et installations connexes, mais :

- (a) dont le reste de l'espace est la résidence principale de l'exploitant et n'est pas disponible pour la location temporaire;
- (b) qui n'est ni un hôtel ni un chalet locatif. (*bed and breakfast*)

« hôte » – Personne qui fournit ou exploite une unité de location à court terme. (*host*)

« hôtel » – Utilisation commerciale offrant temporairement un hébergement aux visiteurs dans au moins six unités ou suites accessibles par une aire commune attenante, qui appartient à un seul propriétaire et qui :

- (a) n'est pas la résidence principale de l'exploitant;
- (b) est un hôtel, un motel ou un hôtel-résidence;
- (c) peut comprendre un comptoir de service et des commodités accessoires, comme un restaurant ou des salles de réunion. (*hotel*)

« invité » – Occupant temporaire d'une unité de location à court terme. (*guest*)

« lieu de location à court terme » – Emplacement pouvant être loué temporairement et qui :

- (a) est utilisé légalement en tant qu'hôtel, conformément à la version du Règlement de zonage précédant l'entrée en vigueur du Règlement n° 2021-106;
- (b) ne respecte pas la définition d'« hôtel » contenue dans le présent règlement;
- (c) est actuellement exploité en tant qu'hôtel non conforme légal à des fins de zonage. (*Dedicated Short-Term Rental*)

« locataire » – Personne qui paie un loyer en échange du droit d'occuper un logement locatif, au sens de l'article 2 de la Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation. (*tenant*)

« locateur » – Propriétaire ou exploitant de tout logement locatif, au sens de l'article 2 de la Loi sur la location à usage d'habitation. (*landlord*)

« logement » – Unité résidentielle :

- (a) utilisée ou conçue pour être utilisée à titre de résidence par un ménage ou au plus trois locataires ou pensionnaires;
- (b) comportant au plus quatre chambres à coucher. (*dwelling unit*)

« logement communautaire » – Logement locatif sans but lucratif ou coopérative d’habitation financés en totalité ou en partie par un programme gouvernemental prescrit par la loi. (*community housing*)

« logement locatif » – Logement servant ou destiné à servir de local d’habitation loué, au sens de l’article 2 de la Loi de 2006 sur la location à usage d’habitation. (*rental unit*)

« logement social » – Logement locatif sans but lucratif ou coopérative d’habitation financés en totalité ou en partie par un programme gouvernemental prescrit par la loi. (*social housing*)

« logement surdimensionné » – Unité résidentielle :

- (a) utilisée ou conçue pour être utilisée à titre de résidence par un ménage ou au plus trois locataires ou pensionnaires;
- (b) comportant entre quatre et huit chambres à coucher. (*oversize dwelling unit*)

« Loi sur l’aménagement du territoire » – Loi sur l’aménagement du territoire, L.R.O. 1990, chap. P.13, dans sa version modifiée, et ses règlements d’application. (*Planning Act*)

« Loi de 2006 sur la location à usage d’habitation » – Loi de 2006 sur la location à usage d’habitation, L.O. 2006, chap. 17, dans sa version modifiée, et ses règlements d’application. (*Residential Tenancies Act, 2006*)

« Loi sur le code du bâtiment » – Loi sur le code du bâtiment, L.O. 1992, chap. 23, dans sa version modifiée, et ses règlements d’application. (*Building Code Act*)

« Loi sur les assurances » – Loi sur les assurances, L.R.O. 1990, chap. I.8, dans sa version modifiée, et ses règlements d’application. (*Insurance Act*)

« Loi sur les condominiums » – Loi de 1998 sur les condominiums, L.O. 1998, chap. 19, dans sa version modifiée, et ses règlements d’application. (*Condominium Act*)

« Loi sur les infractions provinciales » – Loi sur les infractions provinciales, L.R.O. 1990, chap. P.33, dans sa version modifiée, et ses règlements d’application. (*Provincial Offences Act*)

« Loi de 2001 sur les municipalités » – Loi de 2001 sur les municipalités, L.O. 2001, chap. 25, dans sa version modifiée, et ses règlements d'application. (*Municipal Act, 2001*)

« Loi sur les sociétés coopératives » – Loi sur les sociétés coopératives, L.R.O. 1990, chap. C.35, dans sa version modifiée, et ses règlements d'application. (*Ontario Co-operative Corporations Act*)

« LPRPDE » – Loi sur la protection des renseignements personnels et les documents électroniques, L.O. 2000, chap. 5, dans sa version modifiée, et ses règlements d'application ou toute loi lui succédant. (*PIPEDA*)

« maison de chambres » – Unité résidentielle qui n'est pas un foyer de groupe, une maison de retraite ou une maison de retraite convertie en maison de chambres, et :

- (a) qui n'est pas utilisée ou conçue pour être utilisée comme résidence par un ménage;
- (b) qui est utilisée ou conçue pour être utilisée comme résidence par un ménage et plus de trois locataires ou pensionnaires; ou
- (c) qui comporte plus de huit chambres. (*rooming house*)

« maison mobile » – Résidence conçue et fabriquée pour pouvoir être transportée sur son propre châssis et pourvue du nécessaire pour y vivre toute l'année. (*mobile home*)

« mettre sur le marché », « annoncer » – Offrir, promouvoir, annoncer à domicile, solliciter ou publiciser la location à court terme d'une unité, à l'exclusion de l'offre d'un espace neutre aux fins de promotion dans les journaux, sur les tableaux d'affichage ou en ligne. (*market, marketed; marketing*)

« occupant » – Personne de plus de dix-huit (18) ans qui occupe une propriété, y compris le preneur à bail. (*occupier*)

« permis d'hôte » – Permis délivré en vertu du présent règlement autorisant une personne à exploiter ou à fournir une unité de location à court terme à une adresse municipale donnée. (*host permit*)

« preuve d'assurance » – Copie certifiée d'une police ou d'un certificat d'assurance qui montre la couverture exigée par le présent règlement remise par une société autorisée à vendre des assurances en Ontario, selon la Loi sur les assurances; cette police doit comprendre un avenant stipulant

que les Services des règlements municipaux doivent être avisés par écrit trente (30) jours avant toute annulation de la police ou modification substantielle qui en diminuerait la couverture. (*proof of insurance*)

« Règlement de zonage » – Règlement de zonage (n° 2008-250) de la Ville d'Ottawa, dans sa version modifiée, ou tout règlement lui succédant. (*Zoning By-law*)

« Règlement municipal sur l'usage de produits à fumer ou à vapoter » – Règlement municipal sur l'usage de produits à fumer ou à vapoter (n° 2019-241), dans sa version modifiée, ou tout règlement lui succédant. (*Smoking and Vaping By-law*)

« Règlement sur les normes d'entretien des biens » – Règlement sur les normes d'entretien des biens (n° 2013-416), dans sa version modifiée, ou tout règlement lui succédant. (*Property Standards By-law*)

« remorque » – Véhicule conçu pour être tracté par un véhicule automobile et qui peut servir d'endroit où vivre, dormir, travailler et manger même s'il est placé sur des vérins ou si son train roulant est enlevé, à l'exclusion des maisons mobiles. (*trailer*)

« réservation » – Entente entre un hôte et une personne qui loue un espace pour une courte durée déterminée. (*booking*)

« résidence principale » – S'entend de ce qui suit :

- (a) Unité résidentielle dont une personne physique est propriétaire ou locataire, seule ou avec d'autres, et où cette personne réside habituellement, dont elle fait sa demeure et où elle mène ses affaires quotidiennes, notamment : payer ses factures et recevoir ses documents d'identité, d'imposition et d'assurance (permis de conduire, déclaration de revenus, plan de soins médicaux, certificat d'immatriculation et inscription sur la liste des électeurs), ou toute activité semblable;
- (b) Seule propriété désignée comme telle d'une personne physique à Ottawa ou ailleurs. (*principal residence*)

« surpeuplement » – Occupation d'une propriété qui dépasse les limites fixées dans le Règlement sur les normes d'entretien des biens. (*overcrowding*)

« taxe municipale sur l'hébergement » – Taxe municipale applicable à l'achat d'un lieu d'hébergement, conformément au Règlement n° 2019-252, règlement de la Ville d'Ottawa imposant une taxe municipale sur l'hébergement et abrogeant le Règlement n° 2017-401, dans sa version modifiée. (*Municipal Accommodation Tax*)

« unité d'habitation illégale » – Unité résidentielle construite ou modifiée en infraction à la Loi sur le code du bâtiment ou ne respectant pas le Règlement de zonage. (*unlawful residential unit*)

« unité de location à court terme » – Totalité ou partie d'une unité résidentielle louée à des fins d'hébergement temporaire pour une période de moins de trente (30) nuits consécutives en échange d'un paiement et qui :

- (a) est annoncée ou publiée sur une plateforme de location à court terme;
- (b) n'est pas une maison de chambres ou un hôtel;
- (c) peut être un gîte touristique, un chalet locatif ou un lieu de location à court terme aux termes du présent règlement. (*short-term rental*)

« unité résidentielle » – Ensemble autonome de pièces situées dans un bâtiment conçu pour qu'y vivent une ou plusieurs personnes et comprenant un ou des endroits où dormir, une cuisine et une salle de bain destinés à l'utilisation exclusive des occupants. (*residential unit*)

« véhicule automobile » – S'entend d'une automobile, d'un véhicule de plaisance, d'un bateau à moteur et de tout autre véhicule propulsé autrement que par la force musculaire. (*motor vehicle*)

## INTERPRÉTATION

2. (1) Dans le présent règlement :
- (a) le terme « personne » peut désigner une personne physique, une société en nom collectif ou une personne morale, selon le contexte;
  - (b) le pluriel inclut le singulier, à moins qu'un nombre soit précisé;
  - (c) la mention d'un jour s'entend d'un jour civil, sauf indication expresse contraire;
  - (d) le masculin neutre inclut le féminin;
  - (e) l'annexe ci-jointe fait partie intégrante du texte réglementaire;
  - (f) les intertitres ne visent qu'à faciliter la consultation et ne sauraient influencer sur le sens et l'interprétation du libellé.

- (2) Les dispositions du présent règlement sont dissociables. Si une disposition, un article ou un mot est jugé invalide ou illégal, cette invalidité ou illégalité n'a aucune incidence sur les autres dispositions, articles ou mots ni ne les invalide.
- (3) Lorsqu'un avis est envoyé par courrier recommandé en vertu du présent règlement, la date de signification est réputée être deux (2) jours ouvrables suivant la date d'envoi à toute adresse à Ottawa et cinq (5) jours ouvrables pour les adresses dans une autre municipalité.
- (4) Les courriels envoyés conformément au présent règlement sont réputés avoir été reçus par leur destinataire le jour de leur envoi.

### LOCATION À COURT TERME

3. Nul ne doit exploiter ou fournir une unité de location à court terme sans d'abord avoir obtenu le permis d'hôte exigé dans le présent règlement.
4. Nul ne doit mettre sur le marché ou fournir une unité de location à court terme à plus d'invités que la limite indiquée à l'article 18.
5. Nul ne doit mettre sur le marché, exploiter ou fournir une unité de location à court terme dans :
  - (a) un bâtiment accessoire;
  - (b) un véhicule automobile ou une remorque;
  - (c) une unité résidentielle illicite;
  - (d) un logement communautaire;
  - (e) une unité résidentielle qui n'est pas une résidence principale, à l'exception des chalets ou lieux de location à court terme, tel que prévu par le présent règlement;
  - (f) un bâtiment ou une unité où la location à court terme est interdite, selon la partie V du présent règlement.

### MISE SUR LE MARCHÉ D'UNITÉS DE LOCATION À COURT TERME

6. Nul ne doit mettre sur le marché ou annoncer une unité de location à court terme sur une plateforme de location à court terme qui n'est pas inscrite conformément au présent règlement.
7. Nul ne doit mettre sur le marché ou annoncer une unité de location à court terme sans mettre en évidence dans chaque annonce ou publicité :
  - (a) le numéro de série du permis d'hôte visant l'unité résidentielle;



- (b) la limite d'invités maximale indiquée à l'article 18 du présent règlement.

8. Nul ne doit omettre de supprimer l'annonce d'une unité dont la location à court terme est interdite par le présent règlement dans les soixante-douze (72) heures après avoir pris connaissance de l'interdiction ou reçu un avis à cet effet du directeur.

#### ASSURANCE ET INDEMNISATION

9. (1) Il incombe aux gestionnaires de plateformes de location à court terme, aux gestionnaires immobiliers ainsi qu'aux hôtes de conserver une assurance aux termes des parties II, III et IV, respectivement.
- (2) Il incombe à toute personne tenue de souscrire une assurance en vertu du présent règlement de la maintenir en vigueur tant que durera son permis ou son inscription, selon le cas, y compris pendant les renouvellements.
- (3) Tout manquement à l'obligation de maintenir en vigueur la couverture exigée par le présent règlement invalide le permis ou l'inscription découlant du présent règlement.

10. La personne détenant un permis ou inscrite aux termes du présent règlement s'engage à indemniser la Ville d'Ottawa et à la dégager de toute responsabilité à l'égard des réclamations, demandes, causes d'action, pertes, coûts ou dommages qu'elle pourrait subir, faire ou engager ou dont elle pourrait être responsable en raison de l'exécution de ses obligations aux termes du présent règlement, qu'il y ait ou non négligence de sa part ou de celle de ses employés, dirigeants et mandataires.

#### COLLECTE DE RENSEIGNEMENTS

11. La collecte, l'utilisation, la communication, la conservation et la destruction de renseignements personnels par l'hôte ou le gestionnaire immobilier ou de plateforme de location à court terme doivent respecter la LPRPDE.

## PARTIE II – PERMIS D'HÔTE

### GÉNÉRALITÉS

12. (1) Tout résident peut demander un permis d'hôte pour :
  - (a) une unité de location à court terme dans sa résidence principale, lorsque le permet la disposition 121A du Règlement de zonage;
  - (b) un chalet de location, lorsque le permet la disposition 121B du Règlement de zonage.
- (2) Sous réserve du paragraphe (5), le permis d'hôte est seulement délivré à l'égard d'une unité résidentielle ou d'un logement locatif acheté ou loué par une personne physique.
- (3) Nul ne peut vendre ou céder un permis d'hôte délivré sous le régime du présent règlement.
- (4) Il est entendu que selon le paragraphe (1), un hôte admissible aux termes du présent règlement ne peut obtenir qu'un seul permis pour sa résidence principale, et un pour son chalet locatif, le cas échéant.
- (5)
  - (a) Les paragraphes (1) et (2), l'alinéa e) de l'article 5 et l'alinéa d) du paragraphe 13(1) ne s'appliquent pas aux lieux de location à court terme, mais toutes les autres dispositions s'appliquent.
  - (b) Quiconque fournit un lieu de location à court terme est tenu d'obtenir un permis d'hôte conformément au présent règlement.
- (6) Nonobstant le paragraphe (1), aucun permis d'hôte ne sera délivré au propriétaire d'une unité de location à court terme située dans une zone ou une région où le Règlement de zonage interdit les utilisations de gîte touristique.
- (7) Un permis d'hôte délivré sous le régime du présent règlement n'est valide que pour l'adresse municipale qui y figure.

### DEMANDE DE PERMIS D'HÔTE

13. (1) La demande de permis d'hôte présentée au directeur doit comprendre :
  - (a) le formulaire rempli à la satisfaction du directeur, y compris :
    - (i) le nom complet du demandeur;
    - (ii) l'adresse municipale de l'unité de location à court terme;

- (iii) les coordonnées du demandeur, notamment son numéro de téléphone et son adresse de courriel;
      - (iv) toute autre information exigée par le directeur concernant le demandeur ou l'unité de location à court terme;
    - (b) une preuve satisfaisante que le demandeur a au moins dix-huit (18) ans;
    - (c) dans le cas des logements locatifs, une preuve écrite jugée acceptable par le directeur démontrant que le propriétaire consent à l'utilisation du logement à des fins de location à court terme;
    - (d) une preuve jugée acceptable par le directeur que la propriété où se trouve l'unité de location à court terme est la résidence principale de l'hôte, sauf pour les chalets locatifs et les lieux de location à court terme;
    - (e) un plan d'étage jugé acceptable par le directeur montrant la superficie en pieds carrés de l'unité résidentielle où se trouve l'unité de location à court terme, y compris le nombre de chambres à coucher;
    - (f) une preuve d'assurance conforme à l'article 21;
    - (g) une déclaration signée par le demandeur confirmant qu'il connaît ses obligations aux termes du présent règlement et qu'il s'engage à s'en acquitter;
    - (h) le paiement intégral de tous les frais applicables indiqués à l'annexe A.
  - (2) Il incombe au demandeur d'obtenir, à ses frais, l'information et le plan exigés au paragraphe (1).
- 14.
- (1) Le directeur est autorisé à recevoir et à examiner les demandes de permis d'hôte, à mener les enquêtes nécessaires à la délivrance des permis conformément au présent règlement, et à délivrer les permis en vertu de celui-ci.
  - (2) Le directeur est autorisé à imposer en tout temps des conditions à la délivrance d'un permis, y compris en lien avec la santé, la sécurité et le bien-être des personnes, la protection des personnes et des biens, et la réduction du bruit ou des autres nuisances.
  - (3) Le titulaire d'un permis d'hôte doit respecter le présent règlement et les conditions précisées sur le permis.

- (4) Le directeur doit refuser la demande de permis d'hôte si les exigences de l'article 13 ne sont pas remplies.
- (5) Le directeur ne peut délivrer de permis d'hôte à un demandeur qui a des frais d'utilisation en souffrance auprès de la Ville d'Ottawa ou des amendes impayées imposées en vertu de la Loi sur les infractions provinciales.
- (6) Le permis d'hôte délivré en vertu du présent règlement comprend :
  - (a) le nom du titulaire;
  - (b) l'adresse municipale de l'unité de location à court terme visée;
  - (c) les limites d'occupation applicables;
  - (d) le numéro de série;
  - (e) la date d'expiration;
  - (f) les conditions imposées par le directeur, le cas échéant;
  - (g) toute autre information jugée nécessaire par le directeur.
- (7) Un permis d'hôte n'est valide que pour la durée qui y est indiquée.
- (8) Un hôte peut renouveler son permis dans les trente (30) jours précédant la date d'expiration en suivant la même procédure que pour une première demande de permis en vertu du présent règlement.
- (9) Le titulaire peut obtenir une copie de son permis d'hôte en présentant une demande par écrit au directeur et en payant les frais prévus à l'annexe A.

## INFORMATION À L'INTENTION DES INVITÉS

15. Le titulaire d'un permis d'hôte doit fournir aux invités une trousse d'information pour chaque période de location :
  - (a) en format électronique au moment de la réservation; et
  - (b) en format papier dans un lieu visible de l'unité résidentielle accessible à tous les invités.
16. La trousse d'information prescrite à l'article 15 doit comprendre :
  - (a) les coordonnées de l'hôte ou du gestionnaire immobilier avec qui communiquer durant la période de location;
  - (b) des instructions pour l'utilisation du 9-1-1;
  - (c) le nom et l'adresse des deux (2) hôpitaux ou services médicaux d'urgence les plus près;
  - (d) des instructions pour joindre les services municipaux par l'entremise du 3-1-1 et sur ottawa.ca;
  - (e) les coordonnées du Service de police d'Ottawa pour les situations non urgentes;

- (f) le plan d'étage de l'unité résidentielle sur lequel figurent les chemins d'évacuation et l'emplacement de l'équipement de sécurité prescrit à l'article 20;
- (g) un avis informant les invités de la présence de caméras ou d'appareils d'enregistrement audio ou de prise de photos;
- (h) des instructions pour l'élimination des déchets solides, y compris les jours de collecte, et pour le compostage et le recyclage;
- (i) des instructions pour le stationnement autorisé sur le site et aux alentours, selon le cas;
- (j) des instructions pour l'usage de produits à fumer ou à vapoter, conformément au règlement municipal à ce sujet;
- (k) la liste des infractions courantes et des amendes correspondantes liées aux activités des invités (fournie par le directeur);
- (l) une copie du permis d'hôte où figurent le numéro de série, la limite d'occupation et les conditions du permis.

17. Au moment de la réservation, l'hôte doit informer l'invité de sa présence éventuelle ou de celle d'un locataire ou d'une autre personne dans l'espace de location à court terme pendant la période retenue.

#### NOMBRE D'INVITÉS AUTORISÉS

18. (1) La limite maximale d'invités pouvant passer la nuit dans une unité de location à court terme est de deux (2) personnes par chambre à coucher.
- (2) Aux fins du paragraphe (1), les enfants de moins de douze (12) ans comptent pour une demie personne.
- (3) Le nombre maximal de chambres à coucher autorisées dans une unité de location à court terme est :
- (a) quatre pour un logement ordinaire ou une maison mobile;
  - (b) huit pour un logement surdimensionné;
  - (c) huit pour un logement non conforme selon le paragraphe 34 (9) de la Loi sur l'aménagement du territoire.
- (4) Aux fins du paragraphe (3), toute pièce réputée être une chambre à coucher doit respecter les exigences correspondantes prévues dans le Règlement sur les normes d'entretien des biens.
- (5) Nonobstant le paragraphe (1), le directeur a le pouvoir de réduire le nombre d'invités autorisés dans une unité de location à court terme s'il le juge

nécessaire dans l'intérêt public, pour protéger la santé et la sécurité de la population ou pour éviter le bruit excessif et autres nuisances.

## SURPEUPLEMENT

19. Nul ne doit créer ou permettre une situation de surpeuplement dans une unité de location à court terme, ou y contribuer.

## SÉCURITÉ-INCENDIE

20. (1) Il incombe au titulaire de permis d'hôte d'installer et de maintenir en bon état un détecteur de fumée si le Code de prévention des incendies de l'Ontario l'exige.
- (2) Si l'unité résidentielle compte un ou plusieurs foyers ou appareils à combustible, il incombe au titulaire de permis d'installer et de maintenir en bon état un avertisseur de monoxyde de carbone si le Code de prévention des incendies de l'Ontario l'exige.
- (3) Il incombe au titulaire de permis d'avoir et de maintenir en bon état un extincteur d'incendie de type ABC à chaque étage de l'unité résidentielle, dans un endroit accessible aux invités.

## ASSURANCE DES HÔTES

21. (1) Chaque titulaire d'un permis d'hôte délivré en vertu du présent règlement doit contracter et conserver, selon le cas, une assurance des propriétaires occupants, une assurance de copropriétaire ou une assurance locataire qui comprend :
- (a) une couverture pour les activités de location à court terme appropriée à la nature de la propriété;
- (b) une limite de responsabilité d'au moins un million de dollars (1 000 000 \$) par sinistre pour préjudice personnel, blessure, décès et dommages matériels;
- (c) un avenant stipulant que la Ville doit être avisée par écrit au moins trente (30) jours avant toute annulation.
- (2) L'assurance prévue au paragraphe (1) doit être souscrite à la satisfaction de l'avocat général.
- (3) L'avocat général est autorisé à approuver une couverture différente, mais équivalente, à celle prévue au paragraphe (1).

### **PARTIE III – GESTIONNAIRES IMMOBILIERS**

#### **INSCRIPTION DES GESTIONNAIRES IMMOBILIERS**

22. Nul ne doit fournir de services de gestion immobilière sans d’abord être inscrit auprès de la Ville, comme l’exige le présent règlement.

23. (1) Pour s’inscrire en tant que gestionnaire immobilier, il faut fournir au directeur :
- (a) la formule de demande prescrite par le directeur dûment remplie et :
    - (i) le nom complet du demandeur;
    - (ii) si le demandeur est une personne morale, les actes constitutifs dûment certifiés de la société, son rapport annuel à jour et la liste de ses actionnaires;
    - (iii) si le demandeur est une société en nom collectif, les documents portant le nom de la société ainsi que le nom et l’adresse de chaque associé;
    - (iv) toute autre information exigée par le directeur;
  - (b) une preuve que le demandeur a dix-huit (18) ans ou plus;
  - (c) si le demandeur est une personne physique, les documents originaux de l’organisme de délivrance qui présentent les résultats de la vérification de casier judiciaire et d’affaires judiciaires produite dans les quatre-vingt-dix (90) jours précédant la date de dépôt de la demande, à la satisfaction du directeur;
  - (d) une déclaration signée par le demandeur confirmant qu’aucune accusation criminelle ni aucun mandat ne sont en instance contre lui;
  - (e) l’adresse d’une entreprises à Ottawa, autre qu’une boîte postale, à laquelle le directeur peut, durant les heures d’ouverture, envoyer des avis, des documents ou des communications dans le cadre du présent règlement et à laquelle le demandeur ou son mandataire en accusera réception;
  - (f) le numéro de téléphone et l’adresse de courriel auxquels le demandeur peut être joint;
  - (g) une preuve d’assurance, conformément à l’article 27;
  - (h) l’avis exigé au paragraphe 26 (2);
  - (i) le paiement intégral de tous les frais applicables indiqués à l’annexe A.

- (2) Il incombe au demandeur d'obtenir, à ses frais, l'information exigée au paragraphe (1).
- 24. (1) Le gestionnaire immobilier doit renouveler chaque année son inscription aux termes du présent règlement en suivant la procédure décrite à l'article 23.
- (2) Les frais prévus à l'annexe A pour l'inscription des gestionnaires immobiliers doivent être payés chaque année au moment de l'inscription.
- 25. (1) Le directeur est autorisé à recevoir et à examiner les demandes d'inscription des gestionnaires immobiliers, à mener les enquêtes nécessaires pour assurer la conformité de l'inscription au présent règlement, et à inscrire les demandeurs admissibles conformément à celui-ci.
- (2) Le directeur doit refuser la demande d'inscription si les exigences de l'article 23 ne sont pas remplies.
- (3) Le directeur doit refuser d'inscrire un gestionnaire immobilier qui a des frais d'utilisation en souffrance auprès de la Ville d'Ottawa ou des amendes impayées imposées en vertu de la Loi sur les infractions provinciales.

## NORMES DE GESTION IMMOBILIÈRE

- 26. (1) Il incombe au gestionnaire immobilier de veiller à ce que l'unité de location à court terme ou l'annonce qu'il gère soit conforme au présent règlement.
- (2) Il incombe au gestionnaire immobilier d'informer les Services des règlements municipaux lorsqu'il gère une unité de location à court terme en fournissant :
  - (a) le numéro de permis d'hôte de la propriété;
  - (b) l'adresse municipale de la propriété;
  - (c) le nom du titulaire de permis;
  - (d) la date à partir de laquelle le titulaire a commencé à gérer l'unité de location à court terme.
  - (e) l'autorisation signée du titulaire de permis.
- (3) Il incombe au gestionnaire immobilier d'informer les Services des règlements municipaux lorsqu'il cesse de gérer une unité de location à court terme en fournissant :
  - (a) le numéro de permis d'hôte;
  - (b) l'adresse municipale de la propriété;
  - (c) le nom du titulaire de permis;



- (d) la date à partir de laquelle le titulaire a cessé de gérer l'unité de location à court terme.
- (4) Il incombe au gestionnaire immobilier de tenir à jour le dossier des unités de location à court terme qu'il gère.
- (5) Aux fins du paragraphe (4), le dossier des propriétés de location à court terme gérées doit comprendre :
  - (a) le nom du propriétaire ou de l'occupant de la propriété;
  - (b) les coordonnées du propriétaire ou de l'occupant (adresse postale, numéro de téléphone et adresse de courriel ou numéro de messagerie texte);
  - (c) l'autorisation signée de représenter le propriétaire ou l'occupant;
  - (d) le numéro de permis d'hôte applicable;
  - (e) l'adresse URL (localisateur de ressources uniforme) de toutes les annonces publiées en ligne pour mettre sur le marché l'unité de location à court terme.
- (6) Il incombe au gestionnaire immobilier d'un espace de location à court terme de produire immédiatement, à la demande d'un agent des règlements, une copie du dossier prévu au paragraphe (4).
- (7) Il incombe au gestionnaire immobilier de répondre à toute plainte concernant une unité de location à court terme dont il s'occupe, ou de se rendre sur place pour régler un problème, dans les deux (2) heures suivant une demande en ce sens du directeur ou d'un agent des règlements.

## ASSURANCE DES GESTIONNAIRES IMMOBILIERS

27. (1) Chaque gestionnaire immobilier inscrit aux termes du présent règlement doit souscrire et maintenir une assurance responsabilité civile générale d'un montant minimal de deux millions de dollars (2 000 000 \$) par sinistre pour blessure, décès et dommages matériels, y compris la perte de jouissance, qui couvre notamment : la responsabilité contractuelle globale; les locaux et activités; les produits et travaux terminés; la responsabilité patronale éventuelle; la protection contre les préjudices personnels et la protection du propriétaire et de l'entrepreneur; la responsabilité pour dommages matériels, formule étendue; les dommages matériels sur la base des événements; les employés, à titre d'assurés additionnels; et les recours entre coassurés et l'individualité de l'assurance, dans une forme jugée acceptable par l'avocat général.

- (2) L'assurance prévue au paragraphe (1) doit nommer la Ville à titre d'assurée additionnelle.
- (3) L'assurance prévue au paragraphe (1) doit comprendre un avenant stipulant que la Ville doit être avisée au moins trente (30) jours avant toute annulation.
- (4) L'avocat général est autorisé à approuver une couverture différente, mais équivalente, à celle prévue au paragraphe (1).

## **PARTIE IV – GESTIONNAIRES DE PLATEFORMES DE LOCATION À COURT TERME**

### **INSCRIPTION DES GESTIONNAIRES DE PLATEFORMES DE LOCATION À COURT TERME**

28. Il incombe au gestionnaire de plateforme de location à court terme de s'inscrire auprès de la Ville d'Ottawa conformément au présent règlement.

29. (1) Pour s'inscrire en tant que gestionnaire de plateforme de location à court terme, il faut fournir au directeur :

- (a) la formule de demande prescrite par le directeur dûment remplie et :
  - (i) le nom complet du demandeur;
  - (ii) si le demandeur est une personne morale, les actes constitutifs dûment certifiés de la société, une copie certifiée de son rapport annuel à jour et la liste de ses actionnaires;
  - (iii) si le demandeur est une société en nom collectif, les documents certifiés portant le nom de la société ainsi que le nom et l'adresse de chaque associé;
  - (iv) toute autre information exigée par le directeur;
- (b) si le demandeur est une personne physique, une preuve qu'il a dix-huit (18) ans ou plus;
- (c) si le demandeur est une personne physique, les documents originaux de l'organisme de délivrance qui présentent les résultats de la vérification de casier judiciaire et d'affaires judiciaires produite dans les quatre-vingt-dix (90) jours précédant la date de dépôt de la demande, à la satisfaction du directeur;
- (d) l'adresse d'une entreprise en Ontario, autre qu'une boîte postale, à laquelle le directeur peut, durant les heures d'ouverture, envoyer des avis, des documents ou des communications dans le cadre du présent règlement et à laquelle le demandeur ou son mandataire en accusera réception;
- (e) le nom, le numéro de téléphone et l'adresse de courriel d'un représentant désigné;
- (f) une preuve d'assurance, comme l'exige l'article 36;
- (g) le paiement intégral de tous les frais applicables indiqués à l'annexe A.

(2) Il incombe au demandeur d'obtenir, à ses frais, l'information exigée au paragraphe (1).

30. Avant d'être inscrit aux termes de la présente partie, le demandeur doit signer une entente avec la Ville sur la collecte, l'utilisation, la divulgation et la conservation des renseignements sur les unités de location à court terme, les hôtes et les invités, dans la forme jugée acceptable par le directeur et l'avocat général.

31. (1) Le directeur est autorisé à recevoir et à examiner les demandes d'inscription des gestionnaires de plateformes de location à court terme, à mener les enquêtes nécessaires pour assurer la conformité de l'inscription au présent règlement, et à inscrire les demandeurs admissibles conformément à celui-ci.
- (2) Le directeur doit refuser la demande d'inscription si les exigences décrites dans la présente partie ne sont pas remplies.
- (3) Le directeur doit refuser d'inscrire un gestionnaire de plateformes de location à court terme qui a des frais d'utilisation en souffrance auprès de la Ville d'Ottawa ou des amendes impayées imposées en vertu de la Loi sur les infractions provinciales.

## COMMUNICATION DE DONNÉES

32. (1) Il incombe au gestionnaire de plateforme de location à court terme de créer et de tenir à jour les dossiers contenant les renseignements suivants dans un format accessible au directeur pendant au moins trois (3) ans après le premier jour de l'annonce ou le dernier jour de location d'une propriété, la date la plus tardive étant retenue :
- (a) l'adresse municipale de chaque unité de location à court terme pour laquelle la plateforme est utilisée;
  - (b) le nombre total de nuits que chaque unité de location à court terme a été louée par année civile ou partie d'année civile;
  - (c) le total des recettes générées par chaque unité de location à court terme par année civile ou partie d'année civile;
  - (d) le montant total de la taxe municipale sur l'hébergement perçu par année civile ou partie d'année civile;
  - (e) le nombre de jours exemptés de la taxe municipale sur l'hébergement par règlement municipal et le total des recettes générées sous cette exemption;
  - (f) le nombre total de plaintes reçues pour chaque unité de location à court terme par année civile ou partie d'année civile.
- (2) Il incombe au gestionnaire de plateforme de location à court terme de remettre au directeur les dossiers prévus au paragraphe (1) tous les trois (3) mois après la date d'inscription.
- (3) Il incombe au gestionnaire de plateforme de location à court terme de mettre à la disposition du directeur les dossiers ou renseignements prévus au paragraphe (1) pour une adresse municipale donnée dans les quarante-huit (48) heures suivant une demande en ce sens.

## PLAINTES DU PUBLIC

33. Chaque gestionnaire de plateforme de location à court terme doit avoir et maintenir en place un système de réception et de traitement des plaintes du public.

## COMMUNICATIONS RELATIVES AUX RÈGLEMENTS MUNICIPAUX

34. Chaque gestionnaire de plateforme de location à court terme doit transmettre aux hôtes les communications du directeur relatives aux règlements municipaux dans la forme et de la manière prescrites par ce dernier.

## TAXE MUNICIPALE SUR L'HÉBERGEMENT

35. (1) Chaque gestionnaire de plateforme de location à court terme doit percevoir la taxe municipale sur l'hébergement sur les réservations d'unités de location à court terme effectuées par son entremise.
- (2) Chaque gestionnaire de plateforme de location à court terme doit remettre la taxe municipale sur l'hébergement perçue aux termes du paragraphe (1) aux Services financiers de la Ville tous les trimestres, de la façon prescrite par le chef des finances.
- (3) Le montant total de la taxe municipale sur l'hébergement perçu par le gestionnaire de plateforme de location à court terme doit être déclaré à la Ville chaque mois, de la façon prescrite par le chef des finances.

## ASSURANCES

36. (1) Chaque gestionnaire de plateforme de location à court terme inscrit aux termes du présent règlement doit souscrire et maintenir une assurance responsabilité civile générale d'un montant minimal de deux millions de dollars (2 000 000 \$) par sinistre pour blessure, décès et dommages matériels, y compris la perte de jouissance, qui couvre notamment : la responsabilité contractuelle globale; les locaux et activités; les produits et travaux terminés; la responsabilité patronale éventuelle; la protection contre les préjudices personnels et la protection du propriétaire et de l'entrepreneur; la responsabilité pour dommages matériels, formule étendue; les dommages matériels sur la base des événements; les employés, à titre d'assurés additionnels; et les recours entre coassurés et l'individualité de l'assurance, dans une forme jugée acceptable par l'avocat général.

- (2) L'assurance prévue au paragraphe (1) doit nommer la Ville à titre d'assurée additionnelle.
- (3) L'assurance prévue au paragraphe (1) doit comprendre un avenant stipulant que la Ville doit être avisée au moins trente (30) jours avant toute annulation.
- (4) L'avocat général est autorisé à approuver une couverture différente, mais équivalente, à celle prévue au paragraphe (1).

## **PARTIE V – INTERDICTIONS DANS LES COPROPRIÉTÉS, COOPÉRATIVES DE LOGEMENT ET LOGEMENTS LOCATIFS**

37. (1) Un propriétaire, une association condominiale ou une coopérative de logement peut interdire la location à court terme dans ou sur sa propriété.
- (2) Quand une interdiction est inscrite auprès du directeur conformément au paragraphe (1) :
- (a) aucun permis d'hôte ne peut être délivré à l'égard de la propriété ou de l'unité visée par l'interdiction;
  - (b) tout permis d'hôte en vigueur pour la propriété ou l'unité visée par l'interdiction doit être révoqué.

### **LOGEMENTS LOCATIFS**

38. Pour faire inscrire ou annuler par le directeur une interdiction de location à court terme dans ou sur sa propriété, le propriétaire d'un bâtiment ou son représentant autorisé doit fournir au directeur :
- (a) une preuve écrite de l'interdiction, comme une copie du bail;
  - (b) une preuve de propriété de l'espace visé par l'interdiction, dans une forme jugée acceptable par le directeur;
  - (c) l'adresse municipale de chaque unité résidentielle visée par l'interdiction;
  - (d) le paiement intégral des frais indiqués à l'annexe A.

### **ASSOCIATIONS CONDOMINIALES**

39. Pour faire inscrire ou annuler par le directeur une interdiction de location à court terme, le représentant autorisé d'une association condominiale doit fournir au directeur :
- (a) un affidavit ou une déclaration confirmant que l'interdiction est en vigueur et comprenant ce qui suit, s'il y a lieu :
    - (i) une copie de la déclaration de copropriété applicable provenant du bureau d'enregistrement immobilier; ou
    - (ii) une copie du règlement applicable de l'association condominiale (tel qu'il est enregistré au bureau d'enregistrement immobilier) et une preuve qu'il a été approuvé par la majorité des propriétaires, dans une forme jugée acceptable par le directeur; ou
    - (iii) une copie des règles applicables de l'association condominiale et une preuve qu'elles sont en vigueur et

- appliquées conformément à la Loi sur les condominiums,  
dans une forme jugée acceptable par le directeur, et;
- (iv) l'adresse municipale de chaque unité résidentielle visée par l'interdiction;
  - (b) toute autre information demandée par le directeur aux fins d'inscription ou d'annulation d'une interdiction;
  - (c) le paiement intégral des frais applicables indiqués à l'annexe A.

## COOPÉRATIVES DE LOGEMENT

40. Pour faire inscrire ou annuler par le directeur une interdiction de location à court terme dans ou sur une propriété sous sa gestion, une coopérative de logement ou son représentant autorisé doit fournir au directeur :

- (a) une copie notariée de son règlement comprenant l'interdiction et une preuve qu'il a été approuvé légitimement par le conseil d'administration, dans une forme jugée acceptable par le directeur;
- (b) l'adresse municipale de chaque unité résidentielle visée par l'interdiction;
- (c) le paiement intégral des frais indiqués à l'annexe A.



## **PARTIE VI – DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES ET RÉGLEMENTAIRES D'ORDRE GÉNÉRAL**

41. (1) Nul ne doit fournir de renseignements faux ou erronés dans le but d'obtenir un permis d'hôte ou de s'inscrire aux termes du présent règlement.
- (2) Il incombe au titulaire de permis d'aviser le directeur par écrit de tout changement aux renseignements contenus dans une demande de permis ou d'inscription dans les deux (2) jours civils suivant la date du changement.
- (3) Chaque titulaire de permis ou personne inscrite aux termes du présent règlement est assujéti par celui-ci et doit se conformer à l'ensemble des règlements municipaux et des lois et règlements provinciaux et fédéraux.
- (4) Nul ne doit publier ou faire publier une déclaration voulant qu'il soit titulaire d'un permis valide ou dûment inscrit aux termes du présent règlement si tel n'est pas le cas.
- (5) Nul titulaire d'un permis d'hôte délivré en vertu du présent règlement ne doit altérer, supprimer ou modifier le permis ou en permettre l'altération, la suppression ou la modification.

## **PARTIE VII – ADMINISTRATION ET APPLICATION**

### **REFUS DE PERMIS OU D'INSCRIPTION**

42. (1) Le directeur peut refuser de délivrer ou de renouveler un permis d'hôte ou d'inscrire un gestionnaire immobilier ou un gestionnaire de plateforme de location à court terme si les enquêtes entreprises aux termes des articles 14, 25 ou 31 donnent à croire que la délivrance, le renouvellement ou l'inscription pourrait contrevenir au présent règlement ou à un autre règlement municipal, nuire à l'intérêt public ou porter atteinte à la santé ou à la sécurité publique.
- (2) Il incombe au directeur d'informer le demandeur, oralement ou par écrit, des motifs du refus de délivrer ou de renouveler un permis d'hôte ou d'inscrire le demandeur.

### **SUSPENSION DE PERMIS OU D'INSCRIPTION**

43. (1) En plus des autres peines pouvant être imposées en application du présent règlement, le directeur peut, à tout moment, suspendre un permis d'hôte ou une inscription sans préavis en cas de contravention au présent règlement.
- (2) Il incombe au directeur d'informer le titulaire de permis ou le demandeur, oralement ou par écrit, des motifs de la suspension décrétée en application du paragraphe (1).
- (3) Le directeur peut rétablir le permis d'hôte ou l'inscription s'il juge que le problème a été corrigé.
- (4) Nul ne doit mettre sur le marché ou offrir une unité de location à court terme lorsque son permis est suspendu en application du présent article.

### **RÉVOCATION DE PERMIS OU D'INSCRIPTION**

44. (1) Selon le présent règlement, en plus des autres peines pouvant être imposées en application de celui-ci, le directeur peut, à tout moment, révoquer un permis d'hôte ou une inscription sans préavis si :
- (a) le titulaire du permis ou la personne inscrite n'a pas respecté les exigences du présent règlement;
  - (b) le permis a été délivré ou renouvelé ou l'inscription effectuée en raison d'une erreur technique ou d'une faute de transcription;

- (c) le titulaire du permis ou la personne inscrite a fourni des renseignements inexacts, faux ou trompeurs au directeur;
  - (d) dans le cas d'un permis d'hôte, le directeur est d'avis que la poursuite de l'exploitation de l'unité de location à court terme :
    - (i) va à l'encontre de l'intérêt public;
    - (ii) porte atteinte à la santé ou à la sécurité publique;
    - (iii) risque de causer d'importantes nuisances publiques en raison du bruit excessif, du non-respect des normes de biens-fonds ou d'entretien des propriétés applicables ou d'autres raisons;
  - (e) le directeur est d'avis que la conduite du titulaire de permis, du gestionnaire immobilier, du gestionnaire de plateforme de location à court terme ou de leurs administrateurs, dirigeants ou partenaires :
    - (i) a contrevenu ou contreviendra au présent règlement, à un autre règlement municipal ou à une loi;
    - (ii) a porté ou portera atteinte à la santé ou à la sécurité publique.
- (2) En cas de révocation en application du paragraphe (1), il incombe au directeur d'informer immédiatement, oralement ou par écrit, le titulaire de permis, le gestionnaire immobilier, le gestionnaire de plateforme de location à court terme ou leurs représentants désignés des motifs de la révocation; dans le cas d'un avis écrit, celui-ci est envoyé à l'adresse ou aux coordonnées fournies dans la demande de permis.
- (3) Nul hôte ne doit continuer d'exploiter une unité de location à court terme après que son permis a été révoqué en application du présent article.

## DEMANDE DE RÉVISION

45. (1) En cas de refus de délivrer ou de renouveler un permis d'hôte, d'imposition de conditions à un permis d'hôte, de refus d'inscrire un gestionnaire de plateforme de location à court terme ou un gestionnaire immobilier, ou de suspension ou de révocation d'un permis d'hôte ou d'une inscription en application du présent règlement, quiconque peut demander une révision de la décision du directeur auprès du Comité d'appel en matière de permis et de normes de biens-fonds en soumettant une demande de révision écrite au directeur dans les quatorze (14) jours suivant la réception de son avis de refus, de suspension ou de révocation, selon le cas.

- (2) Dès réception d'une demande de révision conformément au paragraphe (1), il incombe au directeur de déterminer, avec le coordonnateur du Comité d'appel en matière de permis et de normes de biens-fonds, la date d'audience en révision, qui doit avoir lieu au moins quatorze jours (14) après la réception de la demande.
- (3) Lorsque la date de l'audience est fixée, le directeur en informe le demandeur au moyen d'un avis écrit qui :
  - (a) inclut :
    - (i) l'heure, la date, le lieu et les motifs de l'audience;
    - (ii) un énoncé indiquant que si le demandeur n'est pas présent à l'audience, le Comité d'appel en matière de permis et de normes de biens-fonds peut procéder en son absence et qu'il n'aura pas droit à des avis ultérieurs;
  - (b) est signifié en personne ou par courrier recommandé au demandeur à la dernière adresse figurant au dossier du directeur.

#### AUDIENCE EN RÉVISION

46. (1) Le Comité d'appel en matière de permis et de normes de biens-fonds tient l'audience en révision à l'heure, à la date et au lieu indiqués dans l'avis mentionné au paragraphe 45(3).
- (2) Le quorum est atteint lorsque trois (3) membres du Comité d'appel en matière de permis et de normes de biens-fonds sont présents.
- (3) Le demandeur peut être représenté par un avocat, et lui ou son avocat peuvent produire des preuves, présenter des arguments en appui de la demande de permis d'hôte ou d'inscription ou encore du maintien du permis d'hôte ou de l'inscription, et contre-interroger les témoins de la partie adverse.
- (4) La Ville est représentée par le directeur ou l'avocat général, qui peuvent produire des preuves et présenter des arguments en réponse aux preuves et aux arguments présentés en faveur du demandeur.
- (5) À l'audience, le fardeau de la preuve incombe au demandeur, qui doit justifier pourquoi, selon le cas :
  - (a) le permis d'hôte ou l'inscription devrait être accordé;
  - (b) le permis d'hôte ou l'inscription ne devrait pas être suspendu ou révoqué;
  - (c) le permis d'hôte ne devrait pas être assorti de conditions.

- (6) Toutes les audiences sont ouvertes au public, sauf si un demandeur réclame une audience à huis clos, et le Comité d'appel en matière de permis et de normes de biens-fonds peut accorder la demande par majorité simple conformément à la Loi sur l'exercice des compétences légales, L.R.O. 1990, chap. S.22, dans sa version modifiée.
- (7) Le Comité d'appel en matière de permis et de normes de biens-fonds est autorisé à prendre la décision finale concernant la révocation ou la suspension d'un permis d'hôte ou de l'inscription d'un gestionnaire aux termes du présent règlement, ou encore l'imposition de conditions à un titulaire de permis.
- (8) Sans préjudice de la portée générale de ce qui précède, le Comité d'appel en matière de permis et de normes de biens-fonds peut, après une audience, révoquer un permis d'hôte ou une inscription aux termes du présent règlement s'il a des motifs valables pour le faire, notamment dans les cas suivants :
  - (a) une infraction à la loi;
  - (b) toute chose allant à l'encontre de l'intérêt public;
  - (c) toute autre question qu'il est habilité par la loi à prendre en considération;
  - (d) toute infraction au présent règlement.
- (9) Le Comité d'appel en matière de permis et de normes de biens-fonds peut suspendre un permis d'hôte ou une inscription aux termes du présent règlement s'il a des motifs valables pour le faire, et ce, pour toute période inférieure à celle de la validité non échue du permis ou de l'inscription, plutôt que de procéder à sa révocation comme le prévoit le paragraphe (8).
- (10) Le Comité d'appel en matière de permis et de normes de biens-fonds peut imposer des conditions à l'obtention, à la conservation ou au renouvellement d'un permis d'hôte, y compris des conditions particulières.
- (11) La décision du Comité d'appel en matière de permis et de normes de biens-fonds est exécutoire et sans appel.

## DÉCISION DU COMITÉ D'APPEL EN MATIÈRE DE PERMIS ET DE NORMES DE BIENS-FONDS

47. Le Comité d'appel en matière de permis et de normes de biens-fonds doit rendre sa décision par écrit au directeur dans les sept (7) jours suivant la date de la conclusion de l'audience en révision.

### RENONCIATION À UNE AUDIENCE

48. Nonobstant les dispositions du présent règlement, si le demandeur a renoncé à une audience ou au respect des exigences, le Comité d'appel en matière de permis et de normes de biens-fonds peut statuer sur une procédure en rendant une décision, selon le cas :

- (a) sans tenir d'audience;
- (b) sans tenir compte des autres exigences de la Loi sur l'exercice des compétences légales, L.R.O. 1990, chap. S.22, dans sa version modifiée, ou de celles du présent règlement.

### APPLICATION DE LA DÉCISION DU COMITÉ D'APPEL EN MATIÈRE DE PERMIS ET DE NORMES DE BIENS-FONDS

49. (1) Il incombe au directeur d'aviser le demandeur de la décision du Comité d'appel en matière de permis et de normes de biens-fonds en signifiant une copie de la décision en personne ou par courrier recommandé, selon le cas :
- (a) au demandeur, à l'adresse indiquée dans la demande ou à la dernière adresse au dossier du directeur;
  - (b) à l'avocat ou au représentant du demandeur, le cas échéant, à l'adresse donnée au Comité d'appel en matière de permis et de normes de biens-fonds.
- (2) Si le Comité d'appel en matière de permis et de normes de biens-fonds décide d'accorder le permis d'hôte ou l'inscription au demandeur, le permis est délivré ou l'inscription effectuée.

### INFRACTIONS ET PEINES

50. Quiconque contrevient aux dispositions du présent règlement est coupable d'une infraction.

51. Quiconque gêne ou entrave le travail d'une personne qui met légalement en application le présent règlement est coupable d'une infraction.

52. (1) Toute personne reconnue coupable d'une infraction au présent règlement

est passible d'une amende minimale de 500 \$ et maximale de 100 000 \$ par jour d'infraction, conformément au paragraphe 429 (3) de la Loi de 2001 sur les municipalités, et ce type d'infraction est désigné comme une infraction répétée aux termes de l'alinéa 429 (2) a) de cette loi.

- (2) Outre le paragraphe (1), le total des amendes journalières pour une infraction qui se poursuit peut dépasser 100 000 \$, comme le prévoit la disposition 2 du paragraphe 429 (3) de la Loi de 2001 sur les municipalités.
- (3) En plus des autres peines imposées en application du présent règlement, toute personne reconnue coupable d'une infraction au présent règlement est passible d'une amende spéciale pouvant dépasser 100 000 \$, conformément à l'alinéa 429 (2) d) et à la disposition 1 du paragraphe 429 (3) de la Loi de 2001 sur les municipalités.
- (4) Lorsqu'une personne est déclarée coupable d'une infraction au présent règlement, la Cour de justice de l'Ontario ou tout autre tribunal compétent peut, en plus des autres peines imposées, délivrer une ordonnance :
  - (a) interdisant la poursuite ou la répétition de l'infraction par la personne déclarée coupable;
  - (b) exigeant que la personne déclarée coupable remédie à l'infraction de la manière et dans le délai que la Cour ou le tribunal compétent estime appropriés.

## APPLICATION

53. Le présent règlement est appliqué par les agents des règlements.
54. Un agent des règlements est autorisé à pénétrer sur un terrain à toute heure raisonnable afin de procéder à l'inspection d'une partie de la propriété qui n'est pas utilisée comme unité résidentielle.
55. Au cours d'une inspection effectuée en application de l'article 54, un agent des règlements peut, seul ou avec l'aide d'une autre personne :
  - (a) exiger la production, aux fins d'examen, de documents ou autres choses qui se rapportent à l'inspection;
  - (b) examiner et saisir des documents ou autres choses qui se rapportent à l'inspection pour en tirer des copies ou des extraits;
  - (c) exiger la production de renseignements qui se rapportent à l'inspection;
  - (d) procéder à des examens ou à des tests, prélever des échantillons ou

prendre des photos qui sont nécessaires à l'inspection.

56. Nul ne doit gêner ou entraver le travail d'un agent des règlements ou de quiconque lui prête assistance pendant une inspection menée en application de l'article 54 ou toute activité entreprise aux termes de l'article 55.

57. Dans le cadre d'une inspection de la conformité au présent règlement, un agent des règlements peut vérifier ou examiner tout document ou fichier électronique détenu par un gestionnaire de plateforme de location à court terme, gestionnaire immobilier ou titulaire de permis qui contient ou pourrait contenir des renseignements exigés aux termes du présent règlement.

#### TITRE ABRÉGÉ

58. Le présent règlement peut être désigné sous le nom de « Règlement sur la location à court terme ».

#### DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR

59. Le présent règlement entrera en vigueur au plus tard :

- (a) le 1<sup>er</sup> juin 2021; ou
- (b) à la date à laquelle le Règlement n° 2021-106, un règlement de la Ville d'Ottawa visant à modifier le Règlement n° 2008-250 pour changer temporairement le zonage à l'échelle de la ville dans le but de permettre la location à court terme dans certains logements, prendra effet.



## ANNEXE A

**Tableau 1 – Grille tarifaire**

| <b>Service</b>  | <b>Frais</b>   | <b>Date d'expiration (à partir de la date de délivrance du permis ou de l'inscription)</b> |
|---|--|--|
| Permis d'hôte   | Frais d'administration de 57 \$<br>+<br>Droits de permis de 53 \$        | 2 ans  |
| Copie de remplacement d'un permis d'hôte  | 20 \$  | Sans objet   |
| Inscription en tant que gestionnaire immobilier d'unités de location à court terme                              | Frais d'administration de 57 \$<br>+<br>Droits d'inscription de 143 \$   | 1 an   |
| Inscription en tant que gestionnaire de plateforme de location à court terme (Niveau 1 – Moins de 100 annonces) | Frais d'administration de 57 \$<br>+<br>Droits d'inscription de 1 000 \$ | 3 ans (selon la période d'essai)   |
| Inscription en tant que gestionnaire de plateforme de location à court terme (Niveau 2 – 101 à 500 annonces)    | Frais d'administration de 57 \$<br>+<br>Droits d'inscription de 2 500 \$ | 3 ans (selon la période d'essai)   |

| <b>Service</b>   | <b>Frais</b>  | <b>Date d'expiration (à partir de la date de délivrance du permis ou de l'inscription)</b> |
|--|---|--|
| Inscription en tant que gestionnaire de plateforme de location à court terme (Niveau 3 – Plus de 500 annonces) | Frais d'administration de 57 \$<br>+<br>Droits d'inscription de 5 000 \$              | 3 ans<br>(selon la période d'essai)  |
| Inscription d'une interdiction pour une unité de location à court terme  | Frais d'administration de 57 \$<br>+<br>5 \$ par unité résidentielle (le cas échéant) | Sans objet   |
| Suppression d'une interdiction pour une unité de location à court terme  | Frais d'administration de 57 \$<br>+<br>5 \$ par unité résidentielle (le cas échéant) | Sans objet   |