

Le Canton de Hawkesbury Est

Règlement no. 2023-05

Règlement sur les permis de location à court terme

ATTENDU QUE le paragraphe 5(3) de la *Loi sur les municipalités*, 2001 L.O. 2001, c. 25 (la " Loi sur les municipalités ") prévoit qu'un pouvoir municipal doit être exercé par règlement ;

ET ATTENDU QUE l'article 9 de la *Loi sur les municipalités* prévoit qu'une municipalité a la capacité, les droits, les pouvoirs et les privilèges d'une personne physique aux fins de l'exercice de ses pouvoirs en vertu de la *Loi sur les municipalités* ou de toute autre loi ;

ET ATTENDU QUE, conformément à l'article 11 de la *Loi sur les municipalités*, le conseil exerce son autorité dans l'intérêt de la santé et de la sécurité, du bien-être des personnes, de la protection des consommateurs et du contrôle des nuisances ;

ET ATTENDU QUE conformément à l'article 151(1) de la *Loi sur les municipalités*, le conseil exerce son pouvoir de créer un système de permis ;

ET ATTENDU QUE conformément à l'article 429 de la *Loi sur les municipalités*, le conseil exerce son pouvoir d'établir un système de pénalités et d'amendes en vertu d'un règlement de la municipalité adopté en vertu de la Loi ;

ET ATTENDU QUE le conseil du Canton de Hawkesbury Est a jugé nécessaire et souhaitable d'exiger la délivrance d'un permis pour les locations d'unités à court terme dans la municipalité de Hawkesbury Est ;

PAR CONSÉQUENT, le conseil du Canton de Hawkesbury Est décrète ce qui suit :

1.0 DÉFINITIONS

« **Agent** » - une personne dûment nommée pour agir au nom de la municipalité.

« **Formulaire de demande** » - un formulaire préparé par le Canton pour obtenir les renseignements nécessaires à l'obtention d'un permis de location à court terme ;

« **Coordonnateur** » - l'agent d'application des règlements ou son représentant, sauf indication contraire ;

« **Perturbation** » - un événement pour lequel une action a été engagée en matière de nuisance, et/ou de bruit ;

« **Unité d'habitation** » - une " unité résidentielle " telle que définie dans le règlement de zonage ;

« **Plan de sécurité incendie** » - un plan indiquant l'emplacement des détecteurs-avertisseurs de fumée et des détecteurs-avertisseurs de CO, l'emplacement des extincteurs et les voies d'évacuation établies ;

« **Titulaire de permis** » - une personne qui détient un permis livré en vertu du présent règlement ;

« **Personne-ressource locale** » - une personne locale désignée par le titulaire de permis ou l'exploitant d'une location à court terme qui se rendra sur les lieux dans l'heure qui suit le contacta communication et qui veillera à ce que de location à court terme soit exploitée conformément aux dispositions du présent Règlement et aux conditions du permis.

« **Règlement de contrôle du bruit** » - le Règlement de contrôle du bruit no 2002-59, tel que modifié ou remplacé, qui régit le bruit et les nuisances dans le Canton de Hawkesbury Est ;

« **Règlement sur les normes d'entretien des propriétés** » - le Règlement sur les normes relatives aux propriétés no 2003-58, tel que modifié ou remplacé, adopté en vertu de l'article 15.1 de la *Loi de 1992 sur le code du bâtiment*, L.O. 1992, c. 23 (« *Loi sur le code du bâtiment* »), qui prescrit les normes d'entretien et d'occupation des propriétés dans le Canton de Hawkesbury Est ;

« **Locateur** » - la personne responsable de la location d'une location à court terme par le biais d'une concession, d'un permis, d'un bail, d'une licence, d'un contrat de location ou d'un arrangement commercial similaire ;

« **Location à court terme** » - la totalité ou une partie d'une unité d'habitation, sous réserve de l'obtention d'un permis par le Canton, afin de fournir un hébergement pour une période de trente (30) jours civils à la fois ou moins en échange d'un paiement, mais ne comprend pas tout type de logement institutionnel, d'hôtel ou d'autres utilisations similaires ;

« **Locaux de location à court terme** » ou « **locaux** » - toute unité d'habitation et tout terrain associé dans ou sur lequel une location à court terme est effectuée ;

« **Canton** » désigne le Canton de Hawkesbury Est ;

« **Plainte non fondée** » Lorsqu'il n'y a pas de preuve crédible pour appuyer l'allégation ;
et

« **Règlement de zonage** » désigne le Règlement de zonage général no 2021-22, tel que modifié ou remplacé, adopté en vertu de l'article 34 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, L.R.O. 1990, c. P. 13, qui restreint et/ou réglemente l'utilisation des terrains dans le Canton de Hawkesbury Est.

2.0 CHAMP D'APPLICATION

2.1 Les exigences du présent règlement s'appliquent au commerce, à l'entreprise ou à l'occupation consistant à fournir des locations à court terme dans les limites géographiques du Canton de Hawkesbury Est à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, sauf indication contraire.

2.2 Il est entendu que les exigences du présent règlement ne s'appliquent pas à ce qui suit :

- (a) un foyer de groupe ;
- (b) un hôtel, motel, une auberge ou un centre de villégiature tel que défini et réglementé par le Code du bâtiment de l'Ontario et les règlements de zonage ;
- (c) une résidence exploitée par un établissement d'enseignement postsecondaire ;
- (d) une société philanthropique de bienfaisance, sans but lucratif, aménagée comme un refuge pour les personnes pauvres ou pour des situations d'urgence;
- (e) un logement fourni par des employeurs à leurs employés dans des unités d'habitation exploitées par l'employeur ;
- (f) un hôpital mentionné dans la liste des hôpitaux et de leurs classements et catégories tenue par le ministre de la Santé et des Soins de longue durée en vertu de la *Loi sur les hôpitaux publics*, L.R.O. 1990, c. P. 40, et un hôpital privé exploité en vertu d'un permis livré en vertu de la *Loi sur les hôpitaux privés*, L.R.O. 1990, c. P. 24 ;
- (g) un foyer de soins spéciaux exploité sous l'autorité d'un permis délivré en vertu de la *Loi sur les foyers de soins spéciaux*, L.R.O. 1990, c. H.12 ;
- (h) un foyer de soins de longue durée exploité sous l'autorité d'un permis livré en vertu de la *Loi de 2007 sur les foyers de soins de longue durée*, L.O., c.8 ;
- (i) une maison de retraite exploitée sous l'autorité d'un permis livré en vertu de la *Loi de 2010 sur les maisons de retraite*, L.O. 2010, c.11 ; et,
- (j) une maison d'hébergement, un logement ou une maison de chambres, tels que définis dans le Code du bâtiment.

3.0 DÉLIVRANCE D'UN PERMIS

3.1 Toute personne exploitant une location à court terme doit obtenir un permis.

3.2 Une personne n'est pas admissible à détenir un permis si :

- (a) le titulaire de permis est endetté envers le Canton en ce qui a trait à des amendes, pénalités et/ou jugements accordés par les tribunaux ;
- (b) la propriété devant être utilisée pour effectuer une location à court terme n'est pas conforme à toute loi ou règlement fédéral ou provincial applicable ou à tout règlement municipal, y compris, mais sans s'y limiter, le règlement de zonage, le règlement sur les normes de propriété, la *Loi sur le code du bâtiment*, le Code du bâtiment, la *Loi de 1997 sur la protection et la prévention des incendies*, L.O. 1997, c. 4, le Code des incendies et le Code de sécurité électrique de l'Ontario ; et/ou
- (c) un certificat attestant que l'eau du puits est potable n'est pas fourni tous les trois ans, le cas échéant.

3.3 Le coordonnateur doit suspendre un permis si un titulaire de permis a :

- (a) un permis de construction en suspens ;
- (b) une ordonnance en suspens émise par le Service des incendies ou le Service du bâtiment du Canton ; ou
- (c) une ordonnance sur les normes de propriété ou toute autre ordonnance émise par le Canton ou un autre organisme gouvernemental.

3.4 Dans le cas où il y a plus d'une (1) unité d'habitation sur une (1) propriété ayant une seule adresse municipale, chaque unité d'habitation doit avoir un permis.

4.0 RÉVOCATION DU PERMIS

4.1 Le coordonnateur peut révoquer un permis lorsque :

- (a) le permis a été livré sur une base d'informations erronées, fausses ou incorrectes, ou par erreur ;
- (b) il y a un changement de titulaire de permis ; ou
- (c) le titulaire de permis fait une demande par écrit que la licence soit résiliée.

4.2 Le coordonnateur peut révoquer un permis si le titulaire contrevient à toute disposition de ce règlement.

4.3 Lors de la révocation d'un permis conformément à ce règlement, le coordonnateur doit donner un avis écrit de la révocation au titulaire de permis à sa dernière adresse

connue et/ou par courriel à sa dernière adresse électronique connue. En aucun cas, les droits de permis ne seront remboursés.

4.4 Lorsqu'un permis est révoqué conformément à ce règlement, le détenteur dudit permis ne recevra pas de nouveau permis :

- (a) pendant une période de six (6) mois à compter de la date de révocation du premier permis révoqué ;
- (b) douze (12) mois après la deuxième révocation ; et
- (c) dix-huit (18) mois après la troisième révocation et les révocations suivantes.

4.5 Lorsqu'un permis est révoqué conformément à ce règlement, le Canton peut imposer des conditions à la réémission d'un permis au détenteur de permis.

4.6 Lorsqu'un permis est révoqué conformément à ce règlement, le Canton peut, à sa seule discrétion, refuser d'émettre de nouveau un permis au détenteur de permis.

5.0 ADMINISTRATION

5.1 Sauf indication contraire, l'administration de ce règlement, incluant l'approbation des demandes et l'émission des permis, sera la responsabilité du coordonnateur.

5.2 Toute demande pour un nouveau permis ou pour le renouvellement d'un permis existant doit être soumise au coordonnateur sur le formulaire requis accompagnée de toute la documentation requise.

5.3 Toute personne cherchant à obtenir ou à renouveler un permis en vertu de ce règlement doit être le(s) propriétaire(s) enregistré(s) de la location à court terme, tel qu'identifié dans le registre des parcelles du Bureau d'enregistrement immobiliers.

5.4 Chaque demande de permis ou de renouvellement doit inclure :

- (a) le nom, l'adresse, le numéro de téléphone et l'adresse électronique de chaque titulaire de permis, s'ils sont disponibles ;
- (b) le nom, l'adresse, le numéro de téléphone et l'adresse électronique d'une personne désignée par le Titulaire de permis comme étant la Personne de contact locale ;
- (c) une déclaration du Titulaire certifiant l'exactitude, la véracité et l'exhaustivité de la demande ;
- (d) une preuve d'assurance pour la location à court terme ;
- (e) un plan de sécurité incendie décrivant l'utilisation des locaux, y compris l'emplacement des détecteurs-avertisseurs de fumée à chaque étage, l'emplacement des détecteurs-avertisseurs de CO, l'emplacement des

extincteurs installés à chaque étage, y compris dans la cuisine, et les voies d'évacuation établies pour chaque chambre en cas d'urgence ;

(f) une copie du rapport sur l'installation septique. Vous pouvez contacter la Conservation de la Nation Sud Tel. 1-877- 984-2948 ou 1-613-984-2948 ;

(g) le titulaire de permis doit fournir les preuves suivantes :

- i) que le titulaire de permis est le propriétaire de la location à court terme, tel qu'identifié dans le registre des parcelles du Bureau d'enregistrement immobiliers ;
- ii) que la location à court terme sera exploitée conformément à tous les règlements municipaux et aux exigences de tout autre organisme gouvernemental ou législation ;
- iii) que le détenteur de permis a informé les voisins de la limite de propriété contiguë de l'exploitation de la location à court terme et leur a fourni les coordonnées de la personne-ressource locale.
- iv) que tous les locataires seront informés qu'aucune remorque ou maison mobile n'est autorisée sur les lieux de la location à court terme ;
- v) le titulaire de permis doit indemniser et dégager de toute responsabilité le Canton, son personnel et ses représentants élus de toute réclamation; et
- vi) que la délivrance du permis de location à court terme ne contrevient pas à une convention d'achat et de vente et/ou à tout autre instrument enregistré sur le titre ou autre, relativement à la propriété.

(h) une copie d'un certificat attestant que l'eau du puits, le cas échéant, est potable ; un nouveau certificat sera fourni pour le permis et son renouvellement ;

(i) le titulaire de permis doit informer le coordinateur de toute modification des informations fournies dans la demande dans un délai de 15 jours à compter de la modification ;

(j) la preuve que tous les extincteurs sont/ont été entretenus par une personne ou une entreprise certifiée une fois tous les 36 mois ; et

(k) les droits de permis tels que définis dans le Règlement sur les droits et redevances.

5.5 Chaque permis doit inclure l'information suivante :

(a) adresse de la propriété ;

(b) numéro du permis ;

- (c) date d'entrée en vigueur ;
- (d) date d'expiration ;
- (e) le nom et les coordonnées du titulaire de permis ; et
- (f) le nom et les coordonnées de la personne-ressource locale.

5.6 Un permis sera livré qu'au titulaire de la location à court terme.

5.7 Un permis est valide pour trois (3) ans à partir de la date d'émission et peut être renouvelé à l'anniversaire de la date de la troisième année où le permis a été émis, selon le cas, en payant les frais de permis et en soumettant les documents requis.

5.8 Un permis émis sous ce règlement expirera s'il n'est pas renouvelé à la date requise dans la section 5.7 ci-dessus.

5.9 Un permis n'est pas transférable.

5.10 Une inspection des bâtiments et une inspection des incendies devront être effectuées pour chaque demande de location à court terme.

6.0 INSPECTION

6.1 Le Coordonnateur peut, à tout moment, conduire une inspection avec la personne-ressource locale :

- (a) Les locaux ou l'endroit où est exploitée une entreprise est assujettie au présent règlement lorsqu'il existe des motifs raisonnables ou probables de croire que le règlement n'est pas respecté ;

7.0 INTERDICTIONS

7.1 Les agissements suivants sont interdits :

- (a) exercer une activité de location à court terme sans permis ;
- (b) exploiter une entreprise de location à court terme pour laquelle le permis est expiré, révoqué ou suspendu ;
- (c) faire de la publicité pour une location à court terme sans permis ou pour laquelle le permis a expiré, a été révoqué ou est suspendu ;
- (d) dépasser la limite d'occupation maximale de deux (2) personnes par chambre à coucher, par location à court terme, après 23 h chaque jour ;
- (e) annoncer une location à court terme dont le taux d'occupation dépasse les limites d'occupation maximales prévues au paragraphe 7.1 d) ;

- (f) annoncer une location à court terme sans indiquer le numéro du permis de location à court terme ;
- (g) omettre d'afficher le permis de location de courte durée sur une porte ou une fenêtre où il est clairement visible de l'extérieur des locaux de location de courte durée ;
- (h) exercer une activité de location à court terme à moins que les locaux ne disposent de services complets fournis par le secteur privé ou la municipalité;
- (i) permettre qu'une remorque ou une maison mobile soit utilisée pour dormir sur les lieux de la location à court terme ;
- (j) ne pas s'assurer qu'une personne-ressource locale peut se rendre sur les lieux en une (1) heure ;
- (k) entraver ou gêner la réalisation d'une inspection en vertu de l'article 6.1 du présent Règlement ;
- (l) exploiter un logement locatif à court terme contrairement au plan de sécurité incendie ;
- (m) permettre un remue-ménage dans un établissement de location à court terme;
- (n) l'exploitation d'une location à court terme à l'encontre aux lois, règlements ou ordonnances fédéraux, provinciaux ou régionaux, ou aux règlements municipaux applicables ;
- (o) l'exploitation d'une location à court terme si des renseignements à jour et exacts n'ont pas été fournis au coordonnateur ;
- (p) une plainte non fondée
- (q) l'attribution d'un permis de location à court terme ; et
- (r) l'exploitation d'une location à court terme avec :
 - a. Un permis de construction ouvert ;
 - b. Une ordonnance en suspens émise par le service d'incendie ou le Service des bâtiments du Canton ; ou
 - c. Une ordonnance sur les normes de propriété ou toute autre ordonnance émise par le Canton ou un autre organisme gouvernemental.

7.2 Le fait de commettre l'un des actes interdits énoncés à l'article 7.1 constitue une infraction au présent règlement.

7.3 Si un titulaire de permis contrevient au présent règlement en commettant l'un des actes interdits énoncés au paragraphe 7.1, il sera assujéti aux amendes prévues dans le règlement sur les droits et les redevances.

7.4 Chaque jour civil au cours duquel se poursuit l'un des actes interdits énoncés à l'article 7.1 est considéré comme une contravention distincte.

7.5 Toute amende imposée en vertu du règlement sur les droits et redevances s'ajoute à toute autre mesure que la municipalité est autorisée à prendre en vertu du présent règlement ou de la loi.

7.6 En plus des amendes imposées par le règlement sur les droits et redevances, si un détenteur de permis contrevient à ce règlement en commettant trois (3) des actes interdits énoncés à la section 7.1, son permis sera révoqué.

7.7 Si un permis est révoqué conformément à la section 7.6, le Canton peut imposer des conditions à la réémission d'un permis au détenteur de permis.

7.8 Si un permis est révoqué en vertu de la section 7.6, le Canton peut, à sa seule discrétion, refuser d'émettre de nouveau un permis au titulaire de permis.

8.0 MISE EN APPLICATION

8.1 L'application du présent règlement est principalement confiée au coordonnateur ou à tout autre employé ou agent autorisé du Canton.

8.2 Personne ne doit entraver ou tenter d'entraver ou d'empêcher le coordonnateur ou tout autre employé ou agent autorisé du Canton dans l'exercice d'un pouvoir ou l'accomplissement d'une tâche en vertu du présent règlement.

9.0 ORDONNANCES

9.1 Si le coordonnateur et/ou un employé ou agent autorisé de la municipalité détermine qu'une personne a contrevenu à ce règlement, il peut émettre une ordonnance exigeant que la personne ayant contrevenu au règlement ou a causé, ou permis de causer l'infraction, cesse l'activité fautive et prenne toute mesure raisonnable pour corriger l'infraction.

9.2 Toute personne devra se conformer à une ordonnance émise en vertu de l'article 9.1 du présent règlement.

9.3 Une ordonnance émise en vertu de l'article 9.1 du présent Règlement doit préciser :

- (a) des détails pertinents sur l'infraction permettant d'identifier celle-ci ainsi que l'emplacement du terrain sur lequel l'infraction s'est produite ; et
- (b) les mesures qui doivent être prises pour corriger l'infraction et la date à laquelle il doit y avoir conformité avec l'ordonnance.

9.4 Le Canton peut recouvrer les coûts en les ajoutant au rôle d'imposition et en les percevant de la même manière que les taxes municipales.

10.0 PÉNALITÉS ET AMENDES ADMINISTRATIVES

10.1 Un coordonnateur ou un agent de la municipalité qui constate qu'une personne a contrevenu à toute disposition du présent règlement peut émettre un avis de pénalité adressé à cette personne.

10.2 Toute personne qui contrevient à toute disposition du présent règlement est, dès l'émission d'un avis de pénalité, tenue de payer à la municipalité les amendes prévues dans le règlement sur les droits et les frais.

10.3 Une amende qui n'est pas payée peut-être ajoutée au rôle d'imposition de la propriété à laquelle elle s'applique et être perçue de la même manière que les taxes.

11.0 RÉFÉRENCES

11.1 Dans le présent règlement, les références à une loi ou à un règlement s'entendent telles qu'elles peuvent être modifiées ou remplacées de temps à autre et comprennent tout règlement d'application.

12.0 INTERPRÉTATION

12.1 Ce règlement ne doit pas être interprété comme exemptant toute personne de l'obligation de se conformer à tout autre règlement du Canton ou à toute législation fédérale ou provinciale. En cas de conflit entre les dispositions de ce règlement et tout autre règlement municipal, la disposition qui établit la norme la plus élevée en matière de santé, de sécurité et de bien-être des personnes et de protection des personnes s'applique.

13.0 SÉPARABILITÉ

13.1 Si une ou plusieurs dispositions du présent Règlement sont jugées invalides ou nulles, en tout ou en partie, par un tribunal compétent, les autres modalités et dispositions demeurent pleinement en vigueur.

14.0 VALIDITÉ DU RÈGLEMENT

14.1 Si un tribunal compétent déclare qu'une disposition, ou une partie d'une disposition, du présent Règlement est invalide ou sans effet, le conseil a l'intention, en adoptant le présent Règlement, d'appliquer et de faire respecter toutes les dispositions du présent Règlement autorisées par la loi, dans la mesure où la loi le permet.

15.0 TITRE ABRÉGÉ

15.1 Le présent Règlement sera cité sous le titre de " Règlement sur les locations à court terme ".

16.0 DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR

16.1 Le présent règlement entrera en vigueur et prendra effet à la date de son adoption.

Corporation du Canton de Hawkesbury Est

Droits proposés - À établir au Règlement sur les droits et redevances.

Département	Formation de mots courts	Coût
	Coût du permis	1 0 0 0 \$/3 ans
	Opérer ou faire de la publicité sans permis valide	200 \$ 1 ^{ère} contravention 350 \$ 2 ^{ème} contravention 500 \$ 3 ^{ème} contravention et tout autre additionnelle
	Faire de la publicité ou dépasser la limite d'occupation maximale ou de deux (2) personnes par chambre, au-delà de 23 heures chaque jour ;	200 \$ 1 ^{ère} contravention 350 \$ 2 ^{ème} contravention 500 \$ 3 ^{ème} contravention et tout autre additionnelle
	Défaut de publiciser et d'afficher le numéro de licence	200 \$ 1 ^{ère} contravention 350 \$ 2 ^{ème} contravention 500 \$ 3 ^{ème} contravention et tout autre additionnelle
	Exploitation d'une LCT sans services complets fournis par le secteur privé ou la municipalité ;	200 \$ 1 ^{ère} contravention 350 \$ 2 ^{ème} contravention 500 \$ 3 ^{ème} contravention et tout autre additionnelle
	Permettre qu'une remorque ou une maison mobile soit utilisée pour dormir sur les lieux de la location à court terme ;	200 \$ 1 ^{ère} contravention 350 \$ 2 ^{ème} contravention 500 \$ 3 ^{ème} contravention et tout autre additionnelle
	Défaut d'assurer qu'il y a une personne de contact locale ;	200 \$ 1 ^{ère} contravention 350 \$ 2 ^{ème} contravention 500 \$ 3 ^{ème} contravention et tout autre additionnelle
	Exploiter une location à court terme à l'encontre du plan de sécurité incendie ;	200 \$ 1 ^{ère} contravention 350 \$ 2 ^{ème} contravention 500 \$ 3 ^{ème} contravention et tout autre additionnelle
	Permettre une perturbation dans les locaux du STR ;	200 \$ 1 ^{ère} contravention 350 \$ 2 ^{ème} contravention 500 \$ 3 ^{ème} contravention et tout autre additionnelle
	Exploiter une LCT à l'encontre des lois, règlements ou ordonnances fédéraux, provinciaux ou régionaux applicables, ou des règlements municipaux ;	200 \$ 1 ^{ère} contravention 350 \$ 2 ^{ème} contravention 500 \$ 3 ^{ème} contravention et tout autre additionnelle
	Exploiter une LCT sans information précise	200 \$ 1 ^{ère} contravention 350 \$ 2 ^{ème} contravention

		\$500 3 ^{ème} contravention et tout autre additionnelle
	Une plainte non-fondée	\$200 1 ^{ère} contravention \$350 2 ^{ème} contravention \$500 3 ^{ème} contravention et tout autre additionnelle
	Allouer et exploiter une location de courte durée avec : Un permis de construction ouvert ; Une ordonnance en suspens émise par le Service d'incendie ou le Service de bâtiments du Canton ; ou Une ordonnance sur les normes de propriété (Property Standards) ou toute autre ordonnance émise par le Canton ou un autre organisme gouvernemental.	\$200 1 ^{ère} contravention \$350 2 ^{ème} contravention \$500 3 ^{ème} contravention et tout autre additionnelle
	**Une pénalité administrative impayée pourra être ajoutée au rôle d'imposition de la propriété à laquelle elle s'applique et perçue de la même manière que les impôts.	