

**COUR SUPÉRIEURE**  
(Chambre criminelle)

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : C.S. 500-36-011067-249  
C.Q. 500-61-592103-239

DATE : 20 avril 2026

---

**SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE SHAUN E. FINN, J.C.S.**

---

**L'AGENCE DU REVENU DU QUÉBEC**  
Appelante (poursuivante)  
c.

**RAJA HUSSEINI**  
Intimée (défenderesse)

---

JUGEMENT

---

APERÇU.....	2
QUESTIONS EN LITIGE .....	3
CONTEXTE .....	3
NORME D'INTERVENTION .....	5
ANALYSE .....	6
1. La juge d'instance erre en droit en concluant que l'appelante n'a pas relevé son fardeau de la preuve .....	6
1.1 Position des parties .....	6
1.2 Discussion .....	8
2. La Juge d'instance n'erre pas en concluant que l'intimée a fait une preuve prépondérante de diligence raisonnable .....	13
2.1 Position des parties .....	13

2.2 Discussion .....	14
CONCLUSION.....	17

## **APERÇU**

[1] La Fiducie El-Housseini (la **Fiducie**) possède un immeuble qu'elle exploite et offre en location (l'**Établissement**). En août 2023, l'intimée Raja Hussein, fiduciaire et représentante de la Fiducie, reçoit un constat d'infraction. Selon ce constat, elle aurait exploité ou donné lieu de croire qu'elle exploite un établissement d'hébergement touristique alors qu'une attestation de classification à ce titre lui a été refusée (le **Constat d'infraction**). L'intimée plaide non coupable et conteste le Constat d'infraction devant la Cour du Québec, qui tranche en faveur de l'intimée.

[2] La juge d'instance conclut que l'annonce « Airbnb », publiée par l'intimée, ne donne pas lieu de croire que l'Établissement est offert en location pour une période inférieure à 31 jours, notamment en mentionnant, dans un descriptif, qu'elle offre des appartements « en location mensuelle ». La juge d'instance conclut également que l'intimée a fait preuve de diligence raisonnable en utilisant un logiciel de gestion immobilière, formulant certaines précisions aux locataires et entreprenant des démarches afin d'obtenir une correction de la classification d'usage de l'Établissement.

[3] L'appelante Agence du revenu du Québec se pourvoit du jugement d'acquiescement pour deux motifs. Elle soumet que la juge d'instance a erré en droit en concluant que l'intimée s'est déchargée de son fardeau de preuve de démontrer, hors de tout doute raisonnable, l'élément essentiel de l'infraction, celui de donner lieu de croire à l'exploitation d'un établissement d'hébergement. Elle soumet, de plus, que la juge d'instance a erré en droit en concluant à tort que la défenderesse a fait une preuve prépondérante de diligence raisonnable.

[4] Pour sa part, l'intimée soumet que, compte tenu de l'ensemble de la preuve, il subsistait un doute raisonnable dans l'esprit de la juge d'instance quant à la culpabilité de l'accusée. Contrairement aux cas de figure qui se dégagent de la jurisprudence, cette affaire comporte des circonstances particulières, dont le descriptif mentionné ci-avant. Par ailleurs, l'intimée n'a pas fait preuve de passivité ou d'une ignorance blâmable.

[5] Bien la *Loi sur les établissements d'hébergement touristiques* (la **Loi**)<sup>1</sup> a été remplacée par la *Loi sur l'hébergement touristique*<sup>2</sup>, l'infraction alléguée a eu lieu en août 2022, avant l'entrée en vigueur de celle-ci. L'ancienne *Loi* s'applique donc au présent dossier.

---

<sup>1</sup> RLRQ, c. E-14.2.

<sup>2</sup> RLRQ c H-1.01.

**QUESTIONS EN LITIGE**

[6] Cet appel suscite les questions suivantes :

1. La juge d'instance a-t-elle erré en droit en concluant que l'appelante (alors la poursuivante) ne se décharge pas de son fardeau de preuve de démontrer, hors de tout doute raisonnable, l'élément essentiel de l'infraction de « donner lieu de croire » à l'exploitation d'un établissement d'hébergement touristique prévue à l'article 38 de la *Loi*?
2. Si oui, la juge d'instance a-t-elle erré en droit en concluant que l'intimée (alors la défenderesse) a fait une preuve prépondérante de diligence raisonnable?

[7] Pour les motifs qui suivent, le Tribunal estime que :

1. La juge d'instance a erré en droit en concluant que l'appelante ne se décharge pas de son fardeau de démontrer, hors de tout doute raisonnable, l'élément essentiel de l'infraction, celui de « donner lieu de croire » à l'exploitation d'un établissement d'hébergement touristique; et
2. La juge d'instance n'a toutefois pas erré en concluant que l'intimée a fait une preuve prépondérante de diligence raisonnable.

[8] Voici pourquoi.

**CONTEXTE**

[9] La Fiducie exploite l'Établissement, sis au 2284 rue Ontario Est, pour des fins de location<sup>3</sup>. Celui-ci se compose de plusieurs unités d'hébergement et fait affaires sous le nom de « Cjours Appartements »<sup>4</sup>.

[10] L'intimée formule une demande de délivrance d'une attestation de classification en vertu de la *Loi* afin que l'Établissement puisse être exploité comme établissement d'hébergement touristique. Dans un préavis daté du 22 septembre 2021, la Corporation de l'industrie touristique du Québec (**CITQ**) refuse cette demande car « l'usage projeté de [...] l'établissement n'est pas conforme à la réglementation municipale d'urbanisme relative aux usagers »<sup>5</sup>.

[11] Le 12 octobre 2021, la CITQ refuse de délivrer l'attestation de classification recherchée<sup>6</sup>. Elle somme également l'intimée de cesser toute exploitation de

---

<sup>3</sup> Mémoire de la partie appelante-poursuivante, Annexe III.

<sup>4</sup> *Ibid.*

<sup>5</sup> *Ibid.*

<sup>6</sup> *Ibid.*

l'Établissement comme établissement d'hébergement touristique et l'avise de l'infraction prévue à l'article 38 de la *Loi*<sup>7</sup>.

[12] L'année suivante, une inspectrice de l'appelante débute une vérification de conformité de location de l'Établissement. Dans son Rapport d'infraction, elle explique que :

Suite à une information reçue à la Direction principale de l'inspection, le 3 août 2022, j'ai consulté l'offre de location d'un logement dont la disponibilité est rendue publique. J'ai constaté la non-conformité de la location du logement [...]. En effet, Raja Hussein a une attestation de classification de refusée pour l'établissement [...].

Le 3 août 2022, j'ai consulté l'offre de location d'un logement dont la disponibilité est rendue publique par l'entremise [d'une adresse internet Airbnb].

[13] Dans son Complément au rapport d'infraction, l'inspectrice constate notamment<sup>8</sup> :

- Que la location d'appartements est offerte contre rémunération selon le nombre de nuitées;
- Qu'il est possible de réserver un appartement pour un minimum de sept nuits;
- Que le nom de l'hôte est « Raja »;
- Que le titre de l'annonce est « Cjour Appartement Montréal »;
- Que la description de l'Établissement indique qu'il offre, « en location mensuelle, de superbes appartements ensoleillés »;
- Qu'elle a effectué une simulation de réservation de sept nuits;
- Qu'elle a consulté une page internet dont la disponibilité a été rendue publique; et
- Que l'Établissement était affiché sur « TripAdvisor ».

[14] Le Complément au rapport d'infraction mentionne aussi que la Fiducie est représentée par l'intimée et que l'inspectrice a pris quatre photos de l'Établissement qui concordent avec les annonces de location pertinentes<sup>9</sup>.

---

<sup>7</sup> *Ibid.*

<sup>8</sup> *Ibid.*

<sup>9</sup> *Ibid.*

[15] Le 8 août 2023, l'appelante émet le Constat d'infraction à l'encontre de l'intimée. Celui-ci se lit<sup>10</sup> :

J'ai des motifs raisonnables de croire que le défendeur a commis l'infraction suivante :

À MONTREAL, district judiciaire de Montréal, le ou vers le 3 août 2022, a exploité ou donné lieu de croire qu'il exploite un établissement d'hébergement touristique alors qu'une attestation de classification a été refusée pour cet établissement ou que l'attestation de classification qui lui a été délivrée est suspendue ou a été annulée, contrairement aux dispositions de l'article 38 de la [Loi], commentant ainsi une infraction prévue à l'article 38 de cette loi.

Peine minimale : article 38 de la [Loi] 5 000,00 \$

[16] L'intimée plaide non coupable et conteste le Constat d'infraction. Une audience a lieu devant la juge d'instance le 17 juin 2024. Durant cette audience, les parties produisent une preuve documentaire et l'intimée livre son témoignage.

[17] Le 25 septembre 2024, la juge d'instance rend un jugement, acquittant l'intimée de l'infraction reprochée. Elle estime que l'appelante ne s'est pas déchargée de « son fardeau de démontrer, hors de tout doute raisonnable, que l'annonce d'Airbnb donne lieu de croire à l'exploitation d'un établissement touristique »<sup>11</sup>. Elle estime, par ailleurs, que « l'analyse de l'ensemble de la preuve [lui] permet de conclure que [l'intimée] se décharge de son fardeau » de prouver sa diligence raisonnable<sup>12</sup>. Ce jugement est rectifié le 11 octobre 2024 (le **Jugement**)<sup>13</sup>.

[18] L'appelante se pourvoit du Jugement et l'audience en appel se tient le 2 juin 2025.

### **NORME D'INTERVENTION**

[19] L'article 286 du *Code de procédure pénale (C.p.p.)* énonce les pouvoirs du juge quant au mérite de l'appel et précise les critères pour accueillir ou rejeter un pourvoi :

**286.** Le juge accueille l'appel sur dossier s'il est convaincu par l'appelant que le jugement rendu en première instance est déraisonnable eu égard à la preuve, qu'une erreur de droit a été commise ou que justice n'a pas été rendue.

Toutefois, lorsque le poursuivant interjette appel d'un jugement d'acquiescement et qu'il y a eu erreur de droit, le juge peut rejeter l'appel à moins que le poursuivant ne démontre que, sans cette erreur, le jugement aurait été différent. [...]

---

<sup>10</sup> *Ibid.*, Annexe V.

<sup>11</sup> Jugement, par. 29.

<sup>12</sup> *Ibid.*, par. 41.

<sup>13</sup> *Agence du revenu du Québec c. Hussein*, 2024 QCCQ 5165.

[20] Dans un contexte d'acquiescement, le juge d'appel ne doit « intervenir qu'en présence d'un verdict déraisonnable, d'une erreur de droit (à la condition que le poursuivant démontre que le jugement aurait été différent n'eût été de l'erreur) ou d'un déni de justice »<sup>14</sup>. Malgré ce corridor d'intervention étroit<sup>15</sup>, les tribunaux reconnaissent qu'une « appréciation de la preuve fondée sur un mauvais principe juridique constitue une erreur de droit et [que] les conclusions de la Juge d'instance sur une question de droit ne commandent pas la déférence [...] »<sup>16</sup>. La norme de la décision correcte s'applique.

[21] La norme d'intervention de l'erreur manifeste et dominante, pour sa part, ne « trouvera application [que] dans les cas d'erreurs de fait ou d'erreurs mixtes de droit et de fait »<sup>17</sup>. En l'espèce, l'appelante n'allègue pas de telles erreurs de la part de la juge d'instance.

## **ANALYSE**

### **1. LA JUGE D'INSTANCE ERRE EN DROIT EN CONCLUANT QUE L'APPELANTE N'A PAS RELEVÉ SON FARDEAU DE LA PREUVE**

#### **1.1 Position des parties**

[22] L'appelante soumet<sup>18</sup> :

- Que la question de savoir si l'intimée a donné lieu de croire à l'exploitation d'un établissement d'hébergement touristique en est une de droit;
- Que selon une jurisprudence constante, le seul fait d'offrir un appartement à un tarif par nuitée, via le site Airbnb, peut donner lieu de croire à un espoir de location pour une personne raisonnable;
- Qu'il suffit à la poursuivante de mettre en preuve cette possibilité, notamment par voie d'une simulation;
- Que dès qu'un usager d'Airbnb voit apparaître une photo avec une description de l'hébergement à louer, et qu'on y ajoute la possibilité de réserver des dates de location précises, la preuve devient incontournable et il est raisonnable qu'une

---

<sup>14</sup> *Agence du revenu du Québec c. Blanchette*, 2023 QCCS 2795, par. 27 (citant, avec les adaptations nécessaires, l'arrêt *Commission de la santé et de la sécurité du travail c. Hydro-Québec*, 2010 QCCA 1757, par. 10) [*Blanchette*].

<sup>15</sup> *Granby (Ville de) c. Tétreault*, 2006 QCCA 66, par. 16.

<sup>16</sup> *Blanchette*, supra, note 14, par. 30.

<sup>17</sup> *Agence du revenu du Québec c. Renaud*, 2024 QCCS 2773, par. 32 [*Renaud*].

<sup>18</sup> Mémoire de la partie appelante-poursuivante, par. 32 à 63.

personne croit à l'exploitation d'un établissement touristique pour une période de moins de 31 jours;

- Que la juge d'instance ne pût tenir compte du témoignage de l'intimée quant à son usage du logiciel « Cloudbeds », mais devait limiter son analyse à ce que la personne raisonnable voit lorsqu'elle consulte les offres de location publiées par cette dernière;
- Que la juge d'instance s'inspire erronément d'un arrêt de la Cour d'appel qui traite de la notion de « donner lieu de croire » dans un contexte différent du nôtre;
- Que l'usage de l'expression « location court terme » jumelé à l'expression « location mensuelle » ne transforme pas les offres de l'intimée en offres de location à long terme;
- Que ces expressions puissent amener une personne raisonnable à conclure qu'il est possible de louer une unité d'hébergement pour une période de 31 jours et moins; et
- Que ces erreurs de droit commises par la juge d'instance ont été déterminantes quant à l'issue de cette affaire.

[23] L'intimée répond, au contraire<sup>19</sup> :

- Qu'un doute raisonnable peut se soulever de la preuve de la poursuite elle-même;
- Qu'en l'espèce, la juge d'instance limite le débat au point où elle estime que la preuve de l'appelante est douteuse parce qu'elle véhicule des messages contradictoires;
- Que, bien que la jurisprudence reconnaisse que la seule possibilité de pouvoir compléter une réservation sur Airbnb pour un séjour de moins de 31 jours « peut » suffire pour prouver l'infraction en cause, on ne saurait faire abstraction des faits et circonstances;
- Que cette affaire présente justement une circonstance particulière, soit l'ajout d'un commentaire contraire de l'exploitant qui soulève un doute quant à la possibilité pour le public de croire que l'hébergement est offert pour une période de moins de 31 jours;
- Que l'arrêt qu'invoque la juge d'instance dans le cadre de son analyse de l'article 38 de la *Loi* se justifie sur le plan juridique; et

---

<sup>19</sup> Mémoire de la partie intimée-défenderesse, par. 9 à 48.

- Que si l'interprétation des commentaires dans l'annonce Airbnb n'est pas claire ou est sujette à interprétation, la présomption d'innocence exige que la partie défenderesse bénéficie de l'interprétation qui s'avère la plus favorable.

## 1.2 Discussion

[24] L'article 1 de la *Loi* dispose qu'elle « s'applique aux établissements qui offrent, contre rémunération, de l'hébergement à des touristes ». Cet article ajoute qu'un touriste est « une personne qui fait un voyage d'au moins une nuit et d'au plus un an [...] à des fins d'agrément ou d'affaires ou pour effectuer un travail rémunéré, et qui utilise des services d'hébergement privé ou commercial ».

[25] Selon l'article 6 de la *Loi*, « l'exploitation d'un établissement d'hébergement touristique est soumise à la délivrance d'une attestation de classification ». Le défaut d'obtenir une telle classification, lorsque les circonstances l'exigent, constitue une infraction qui entraîne des sanctions pénales :

**38.** Quiconque exploite un établissement d'hébergement touristique, ou donne lieu de croire qu'il exploite un tel établissement, à l'égard duquel la délivrance d'une attestation de classification a été refusée ou dont l'attestation de classification est suspendue ou a été annulée commet une infraction et est passible d'une amende de 5 000 \$ à 50 000 \$, s'il s'agit d'une personne physique, et de 10 000 \$ à 100 000 \$, dans les autres cas.

[Soulignements ajoutés]

[26] L'article 38 de la *Loi* doit être lu conjointement avec l'article premier du *Règlement sur les établissements d'hébergement touristique* (le **Règlement**)<sup>20</sup>, qui définit l'expression « établissement d'hébergement touristique »<sup>21</sup>. Cet article précise que :

1. Constitue un établissement d'hébergement touristique tout établissement dans lequel au moins une unité d'hébergement est offerte en location contre rémunération, pour une période n'excédant pas 31 jours, à des touristes et dont la disponibilité de l'unité est rendue publique par l'utilisation de tout média.

[Soulignements ajoutés]

[27] Dans une récente décision, la Cour supérieure, reprenant les enseignements qui se dégagent de la jurisprudence, énonce le sens que les tribunaux doivent donner à l'infraction créée par l'article 38 de la *Loi*<sup>22</sup> :

<sup>20</sup> RLRQ c E-14.2, r 1.

<sup>21</sup> *Agence du revenu du Québec c. Butikofer*, 2024 QCCS 185, par. 29.

<sup>22</sup> *Renaud*, *supra*, note 17.

[35] Il s'agit d'une infraction de responsabilité stricte. Ainsi, l'intention de commettre ou non l'infraction n'est pas pertinente.

[36] Les trois éléments que la poursuivante doit établir lorsqu'elle allègue qu'une personne « donne lieu de croire » qu'elle exploite un établissement d'hébergement touristique sont les suivants :

- il s'agit d'un établissement d'hébergement touristique;
- la personne donne lieu de croire qu'elle exploite un tel établissement; et
- aucune attestation de classification n'a été délivrée pour l'établissement conformément à la Loi alors qu'elle est requise.

[37] La Loi ne définit pas les termes « exploiter » et « donner lieu de croire ».

[38] En se référant au sens général et usuel des mots, les tribunaux ont reconnu que le terme « exploiter » consiste à faire valoir une chose dans un but lucratif.

[39] Quant au terme « donner lieu de croire », il ne s'agit pas nécessairement d'exploiter activement un établissement d'hébergement touristique, mais plutôt d'agir ou de laisser croire qu'on exploite un tel établissement en l'offrant à la location, sans obligatoirement le louer.

[40] L'Appelante n'a donc pas à faire la preuve qu'une personne a véritablement loué l'établissement; autrement, toute poursuite pour une annonce qui donne lieu de croire à l'exploitation d'un tel établissement serait vouée à l'échec.

[41] Ainsi, la simple action d'offrir son appartement en location à un tarif fixe par le biais d'une plateforme numérique peut constituer une infraction à la Loi, et ce, même si ce dernier n'est pas loué à court terme.

[42] Afin de déterminer si l'infraction a effectivement été commise, il faut retenir le critère de la norme objective. Il faut donc se demander quelles conclusions une personne raisonnable tirerait à la vue de cette annonce.

[Soulignements ajoutés]

[28] Ces principes guideront le Tribunal dans le cadre du présent appel.

[29] Le Jugement – une décision de 44 paragraphes – comporte une analyse détaillée.

[30] La première partie de cette analyse tranche la question de savoir si l'intimée, à titre de fiduciaire, peut être poursuivie. Le Jugement conclut qu'elle peut l'être, une décision qui ne fait pas l'objet d'un débat.

[31] La deuxième partie de l'analyse porte sur l'annonce Airbnb publiée par l'intimée. Plus particulièrement, la juge d'instance cherche à déterminer si cette annonce donne

lieu de croire que l'Établissement est offert en location « pour une durée inférieure à 31 jours ».

[32] Le Jugement résume, en premier lieu, les concepts et principes pertinents :

[21] Une situation où un geste « donne lieu de croire » lorsqu'il conduit une personne raisonnable à croire qu'une unité d'hébergement est offerte en location pour une période n'excédant pas 31 jours.

[22] Il s'agit là d'une évaluation objective qui consiste à se placer dans la position d'une personne raisonnablement informée possédant « *un quotient intellectuel convenable* » afin de déterminer « *quelle serait sa réaction face aux annonces ou aux représentations qui lui sont faites, sans qu'elle doive vérifier les lois ou consulter des dictionnaires avant de requérir les services d'un professionnel* ».

[33] D'emblée, le Tribunal estime que le Jugement énonce correctement le cadre juridique. Ce cadre se dégage de la jurisprudence, citée ci-avant, en confirmant que l'article 38 de la *Loi* impose un test objectif. Il en résulte que le juge doit déterminer à quelles conclusions aboutirait une personne raisonnable en consultant l'annonce en litige.

[34] Le Jugement enchaîne en appliquant le droit aux faits :

[24] La simulation effectuée sur l'annonce Airbnb démontre la possibilité de réserver un séjour du 8 au 15 octobre 2022 au coût de 960 \$. Prise isolément, cette preuve peut être suffisante pour donner lieu de croire qu'une location est offerte pour une durée inférieure à 31 jours.

[25] Toutefois, dans la section « en savoir plus », partiellement reproduite dans la preuve administrée, nous pouvons lire :

Bienvenue sur Cjour ! Nous répondons à vos besoins en offrant, en location mensuelle, de superbes appartements ensoleillés. Nos appartements meublés vous permettent d'être logé à distance de marche du centre des affaires, de nombreuses écoles et universités, de la plupart des événements culturels et sportifs et de la trépidante vie nocturne montréalaise. Location à long / court terme à un coût très compétitif. [...]

[26] L'annonce offre ainsi des informations discordantes. Certes, la simulation fait miroiter une possibilité de location, mais l'information transmise par l'hôte amoindrit considérablement cette possibilité.

[27] Sur un plan objectif, une personne raisonnablement informée possédant un quotient intellectuel convenable ne peut conclure, en présence de ces informations contradictoires, à une possibilité effective de louer l'unité d'hébergement pour une période de moins de 31 jours. Cette dernière demeure plutôt avec un doute face à la possibilité de louer l'unité d'hébergement.

[28] Or, le geste prohibé par la LEHT n'est pas que l'annonce puisse donner lieu de croire, mais bien qu'elle donne lieu de croire. À ce sujet, les enseignements de notre Cour d'appel dans *Collège des médecins du Québec c. Maison Jacinthe inc.*, permettent de cibler la portée de « donner lieu de croire », et ce, bien qu'ils soient tenus dans le cadre de l'application du Code des professions :

L'expression « pouvant laisser croire/*may lead to the belief* » requiert seulement la preuve d'une possibilité que le geste visé conduise la personne raisonnable à croire, alors que l'expression « donner lieu de croire/*as to lead to the belief* » requiert la preuve que le geste visé conduira effectivement la personne raisonnable à croire, ce qui représente un niveau de certitude ou d'intensité plus élevé.

[29] L'ARQ ne se décharge donc pas de son fardeau de démontrer, hors de tout doute raisonnable, que l'annonce d'Airbnb donne lieu de croire à l'exploitation d'un établissement d'hébergement touristique.

[Soulignements ajoutés]

[35] Le Tribunal estime respectueusement que ces motifs comportent une erreur de droit et que le Jugement aurait été différent, n'eût été cette erreur.

[36] L'enjeu ne se situe pas, cependant, au niveau des principes. C'est à juste titre que le Jugement observe que « la possibilité de réserver un séjour du 8 au 15 octobre 2022 au coût de 960 \$ [...] peut être suffisante pour donner lieu de croire qu'une location est offerte pour une durée [interdite] ». Cela est conforme à une jurisprudence constante.

[37] L'enjeu ne se situe pas, non plus, au niveau du raisonnement de la juge d'instance selon laquelle, malgré cette preuve, elle peut également tenir compte d'autres éléments. La jurisprudence n'exclut pas cette possibilité. Par ailleurs, contrairement aux cas de figure qui s'y trouvent, l'intimée publie des commentaires, dans la section « en savoir plus », qui fournissent des informations additionnelles auxquelles aurait accès une personne raisonnable qui s'intéresse à louer une unité d'hébergement de l'Établissement.

[38] L'erreur de droit concerne plutôt la conclusion voulant que l'annonce offre des « informations discordantes » parce que « la simulation fait miroiter une possibilité de location » alors que « l'information transmise par l'hôte amoindrit considérablement cette possibilité »<sup>23</sup>. Avec égard, le Tribunal ne constate aucune discordance pertinente qui milite en faveur de l'intimée.

[39] Sous la rubrique « en savoir plus », l'intimée indique que l'Établissement offre « en location mensuelle, de superbes appartements ensoleillés »<sup>24</sup>. Elle précise que la

---

<sup>23</sup> Jugement, par. 26.

<sup>24</sup> *Ibid.*, par. 25.

location est « à long / court terme »<sup>25</sup>. Or, « location mensuelle » implique une location d'un mois, surtout lorsqu'on conjugue cette expression à l'expression « court terme ». Toute personne raisonnable sait que la durée d'un mois varie entre 28 et 31 jours<sup>26</sup>. Par conséquent, l'annonce en litige donne lieu de croire, hors de tout doute raisonnable, que l'Établissement offre des unités d'hébergement « pour une période n'excédant pas 31 jours ». En effet, toute location d'un mois seulement est forcément pour une période n'excédant pas 31 jours car aucun mois ne dépasse 31 jours.

[40] Il appert que le Jugement reformule le délai applicable (après l'avoir énoncé correctement)<sup>27</sup> comme étant « une durée inférieure à 31 jours »<sup>28</sup> et « une période de moins de 31 jours »<sup>29</sup>. Or, une période de moins de 31 jours et une période n'excédant pas 31 jours ne sont pas interchangeables. Une période de moins de 31 jours va de 1 à 30 jours, alors qu'une période n'excédant pas 31 jours – soit celle prévue par l'article 1 du *Règlement* – va de 1 à 31 jours. En d'autres termes, le Jugement retranche un jour du délai réglementaire.

[41] L'ambiguïté que relève le Jugement est donc sans pertinence puisque – que le séjour soit de sept nuits ou d'un mois entier – il enfreint manifestement la *Loi* dans les deux cas. Le simple fait qu'une annonce offre des possibilités de location discordantes, *mais tout aussi illégales*, ne saurait soulever un doute raisonnable quant à la commission de l'infraction.

[42] N'eut été cette erreur de droit, le Jugement aurait été différent puisqu'il aurait conclu que les éléments essentiels de l'infraction étaient prouvés.

[43] Vu la conclusion du Tribunal quant à cet aspect du Jugement, nul besoin de décider s'il invoque à tort la distinction que fait la Cour d'appel, dans un contexte différent, entre « donner lieu de croire » et « pouvant laisser croire »<sup>30</sup>.

---

<sup>25</sup> *Ibid.*

<sup>26</sup> Selon le dictionnaire de l'Académie française (<https://www.dictionnaire-academie.fr/article/A6M1197>), un mois est « Une des douze parties de l'année, dont chacune contient trente ou trente et un jours, excepté la seconde (février), qui est de vingt-huit jours seulement dans les années ordinaires, et de vingt-neuf dans les années bissextiles ».

<sup>27</sup> Jugement, par. 21.

<sup>28</sup> *Ibid.*, par. 24.

<sup>29</sup> *Ibid.*, par. 27.

<sup>30</sup> *Collège des médecins du Québec c. Maison Jacynthe inc.*, 2023 QCCA 1493, par. 13.

## **2. LA JUGE D'INSTANCE N'ERRE PAS EN CONCLUANT QUE L'INTIMÉE A FAIT UNE PREUVE PRÉPONDÉRANTE DE DILIGENCE RAISONNABLE**

### **2.1 Position des parties**

[44] L'appelante soumet<sup>31</sup> :

- Qu'une entreprise spécialisée œuvrant dans le contexte d'une activité règlementée doit faire preuve d'un degré de diligence plus élevé dans la prévention de la commission de l'infraction reprochée;
- Que le simple fait de bloquer des dates dans le calendrier de la plateforme Airbnb est insuffisant, en soi, pour prévenir la commission de l'infraction de donner lieu de croire à l'exploitation d'un établissement d'hébergement touristique;
- Que l'intimée aurait dû retirer les annonces sur toutes ses plateformes dédiées à la location touristique, tel qu'indiqué par la CITQ dans son avis de refus; et
- Comme la juge d'instance devait se limiter à évaluer les mesures prises par l'intimée avant la date de l'infraction, elle ne pouvait tenir compte de la demande d'enregistrement du 4 décembre 2023.

[45] L'intimée répond<sup>32</sup> :

- Que la question soumise au Tribunal par l'appelante en est une de fait et non de droit;
- Qu'un juge en appel n'a pas à intervenir dans l'appréciation de la preuve par un juge d'instance, à moins que cette preuve ne soit déraisonnable, parce que ce dernier est le maître des faits;
- Que l'intimée a mis en place un gestionnaire de réservation « Cloudbeds » qui n'accepte pas/ne complète pas les réservations provenant de ses divers sites web qui n'offrent pas un séjour minimal de 31 jours;
- Que dans la section des commentaires, l'intimée indique, bien qu'imparfaitement, qu'elle n'offre pas de locations de moins de 31 jours; et
- Que le pouvoir d'intervention du juge en appel pour renverser un acquittement se limite aux cas les plus clairs.

---

<sup>31</sup> Mémoire de la partie appelante-poursuivante, par. 64 à 88.

<sup>32</sup> Mémoire de la partie intimée-défenderesse, par. 49 à 71.

## 2.2 Discussion

[46] Selon la Cour suprême du Canada et la Cour d'appel, « [l]a diligence raisonnable doit être prouvée par la prépondérance des probabilités »<sup>33</sup>. La défense de la diligence raisonnable « exige du défendeur qu'il démontre avoir pris « toutes les précautions raisonnables pour éviter que l'événement en question ne se produise » »<sup>34</sup>. Le juge doit donc appliquer une norme objective au défendeur, « qui apprécie son comportement par rapport à celui d'une personne raisonnable, placée dans un contexte similaire »<sup>35</sup>.

[47] Bien que le juge doive apprécier les circonstances propres à chaque cas, dans un cas « où l'intimée s'est engagée dans la location d'un condo à vocation touristique, elle était tenue à un seuil de diligence raisonnable « plus exigeant » compte tenu qu'il s'agit d'un domaine d'activité réglementé »<sup>36</sup>.

[48] Toutefois, il n'existe pas « une liste détaillée et exhaustive de démarches ou mesures à cocher pour conclure ou non à l'acquiescement du défendeur »<sup>37</sup>. Ainsi, « le comportement de ce dernier et les mesures destinées à prévenir l'infraction doivent être analysés dans leur ensemble, en usant à titre comparatif le comportement d'une personne raisonnable se livrant au même type d'activités »<sup>38</sup>. La Cour d'appel souligne qu'il « s'agit là d'une question essentiellement factuelle ou, à la rigueur, d'une question mixte de fait et de droit, l'une et l'autre appelant comme on le sait la norme d'intervention de l'erreur manifeste et déterminante »<sup>39</sup>.

[49] Qu'en est-il ici?

[50] Dans un premier temps, le Jugement résume correctement les principes juridiques qui s'appliquent à la défense de diligence raisonnable.

[51] Dans un second temps, il évalue la preuve soumise comme suit :

[35] Mme Hussein indique bien connaître les obligations liées à l'hébergement touristique. C'est ainsi que, dans l'attente d'une attestation d'hébergement touristique, seules les réservations mensuelles sont permises.

[36] Si elle n'éprouve aucune difficulté à programmer adéquatement les pages Booking.com et TripAdvisor, il en est autrement pour celle d'Airbnb. Afin de veiller

<sup>33</sup> *Agence du revenu du Québec c. 9371-3873 Québec inc.*, 2021 QCCA 1507, par. 5 (citant l'arrêt *R. c. Sault Ste. Marie*, 1978 CanLII 11 (CSC), [1978] 2 RCS 1299) [9371-3873 Québec inc.].

<sup>34</sup> *Ibid.*, par. 6 (citant l'arrêt *La Souveraine, Compagnie d'assurance générale c. Autorité des marchés financiers*, 2013 CSC 63 (CanLII), [2013] 3 RCS 756, par. 56).

<sup>35</sup> *Ibid.*, par. 6 (citant l'arrêt *Lévis (Ville) c. Tétreault, Lévis (Ville) c. 2629-4470 Québec inc.*, 2006 CSC 12 (CanLII), [2006] 1 RCS 420, par. 15).

<sup>36</sup> *Ibid.*, par. 9.

<sup>37</sup> *Ibid.*, par. 11.

<sup>38</sup> *Ibid.*

<sup>39</sup> *Ibid.*

à la conformité de cette page, Mme Hussein i intègre au compte Airbnb le logiciel de gestion immobilière Cloudbeds qui est directement relié au site internet et qui lui permet de mieux contrôler l'ensemble des paramètres de réservation incluant son calendrier.

[37] Malgré ces précautions, Mme Hussein i indique ne pas être en mesure d'empêcher le site d'offrir des simulations de séjour de moins de 31 jours. C'est pourquoi elle précise dans sa présentation que seules les locations mensuelles sont permises.

[38] Mme Hussein i ajoute qu'il est d'ailleurs impossible de compléter une réservation qui ne répond pas aux paramètres programmés. Ainsi, dès qu'une personne tente d'aller plus loin que la simulation, une page s'affiche pour rappeler que seuls les séjours mensuels sont possibles et bloquer toute réservation.

[39] Cette preuve est en partie corroborée par celle de l'ARQ puisque le rapport d'infraction de Mme Lemaire démontre qu'elle n'est pas en mesure de faire une simulation de réservation pour un séjour inférieur à 31 jours sur les sites Booking.com et TripAdvisor.

[40] Mme Hussein i fait également état des démarches effectuées afin d'obtenir que l'arrondissement Ville-Marie corrige la classification d'usage du 2284 et qu'une attestation lui soit finalement émise 1 an plus tard. Elle produit d'ailleurs un extrait du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie* afin de démontrer l'erreur commise dans le traitement de la demande de classification par l'arrondissement.

[41] La défense de diligence raisonnable n'exige pas la perfection de la part de Mme Hussein i [https://www.canlii.org/fr/qc/qccq/doc/2024/2024qccq5165/2024qccq5165.html?resultId=f55473bf1901473ab2d9f65dbd89a1b5&searchId=2026-04-14T17:42:21:364/6beb96cd474748f5a016964652ad2608&searchUrlHash=AAAAAQARNTAwLTYxLTU5MjEwMy0yMzkAAAAAAQ - \\_ftn28](https://www.canlii.org/fr/qc/qccq/doc/2024/2024qccq5165/2024qccq5165.html?resultId=f55473bf1901473ab2d9f65dbd89a1b5&searchId=2026-04-14T17:42:21:364/6beb96cd474748f5a016964652ad2608&searchUrlHash=AAAAAQARNTAwLTYxLTU5MjEwMy0yMzkAAAAAAQ - _ftn28), mais que celle-ci démontre, selon la balance des probabilités, avoir pris les mesures raisonnables nécessaires afin de ne pas commettre d'infraction à la LEHT. Or, l'analyse de l'ensemble de la preuve permet de conclure que celle-ci se décharge de son fardeau.

[Soulignements ajoutés]

[52] Le Jugement identifie trois éléments qui établissent la diligence raisonnable de l'intimée, soit :

1. Son intégration du logiciel Cloudbeds au compte Airbnb, logiciel qui empêche une personne de réserver pour un séjour inférieur à 31 jours.

2. Sa précision écrite que les unités d'hébergement sont destinées à la location mensuelle seulement; et
3. Ses démarches auprès de l'arrondissement afin de faire corriger la classification d'usage de L'Établissement.

[53] Le Tribunal estime que l'appelante ne démontre pas l'existence d'une erreur manifeste et dominante.

[54] Premièrement, la preuve révèle que l'intimée n'est pas demeurée passive. Elle a, au contraire, pris différentes mesures afin de ne pas contrevenir à la *Loi*. Une telle démarche s'est matérialisée par la mise en place d'un logiciel de gestion immobilière pour le compte Airbnb. Il est vrai que le blocage d'un calendrier, à lui seul, ne suffit pas à prouver la diligence raisonnable d'un défendeur selon la balance des probabilités. Cependant, un juge peut en tenir compte dans le cadre de son appréciation globale des faits. On ne peut donc pas reprocher au Jugement de retenir l'utilisation du logiciel Cloudbeds comme un facteur pertinent, *parmi d'autres*. D'ailleurs, cette affaire se distingue de la jurisprudence en ce qu'elle comporte, justement, d'autres gestes de nature préventive.

[55] Deuxièmement, le Jugement souligne la précision qui se trouve à la section « en savoir plus » de l'annonce publiée sur Airbnb à l'effet que l'Établissement offre des locations mensuelles. Comme nous l'avons déjà vu, cette précision n'est pas infaillible parce qu'elle donne lieu de croire qu'il est possible de louer une unité d'hébergement pour 28 à 31 jours, ce que la *Loi* interdit. Mais l'annonce avise néanmoins la personne raisonnable qu'elle ne peut pas louer une unité d'hébergement pour une période inférieure à 28 jours.

[56] Certes, l'intimée aurait pu agir encore plus diligemment en indiquant que l'Établissement n'offre pas de location pour une durée de 31 jours ou moins ou en retirant complètement l'annonce. La précision qui s'y trouve informe toutefois la personne raisonnable qu'elle ne peut louer une unité d'hébergement par nuitée ou pour une période d'une à quelques semaines. À la lecture de cette précision, un locateur potentiel, placée dans les mêmes circonstances que l'inspectrice dans la présente affaire, aurait compris qu'il ne pourrait pas réserver un appartement pour un séjour de sept nuits, soit le séjour réservé pour les fins de la simulation décrite dans le Complément au rapport d'infraction<sup>40</sup>. Quoiqu'imparfaite, la précision qui se trouve à l'annonce constitue un facteur atténuant dont la juge d'instance pouvait tenir compte.

[57] Enfin, le Jugement souligne les démarches entreprises par l'intimée pour corriger une erreur de classification. Bien qu'aucune preuve n'ait été soumise quant à une contestation administrative de la décision de refus rendue par la CITQ, le témoignage

---

<sup>40</sup> Mémoire de la partie appelante-poursuivante, Annexe III.

non contredit de l'intimée indique qu'elle communique avec la Ville de Montréal et la CITQ pour résoudre la problématique à la suite de ce refus<sup>41</sup>. Le Jugement retient ce témoignage<sup>42</sup>. Selon le Tribunal, les démarches de l'intimée s'avèrent pertinentes puisqu'elles démontrent que celle-ci n'a pas adopté un comportement passif.

[58] La Cour d'appel enseigne que la conduite du défendeur, ainsi que les mesures préventives qu'il met en œuvre, s'apprécient à la lumière des circonstances et dans leur ensemble. C'est ce que fait la juge d'instance. Plutôt que de pondérer les gestes de l'intimée isolément, elle les soupèse de façon holistique et conclut que, cumulativement, ils suffisent à relever le fardeau de preuve qui incombait à l'intimée. Le raisonnement de la juge d'instance ne comporte aucune erreur manifeste et dominante qui justifie l'intervention du Tribunal, qui ne doit pas refaire le procès.

[59] Comme le Tribunal confirme le Jugement quant à sa conclusion à l'effet que l'intimée a prouvé sa diligence raisonnable selon la balance des probabilités, il doit, en conséquence, maintenir l'acquiescement de cette dernière et rejeter l'appel.

## **CONCLUSION**

### **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[60] **REJETTE** l'appel de l'appelante Agence du revenu du Québec.

---

SHAUN E. FINN, J.C.S.

Me Sara Gosselin  
Me Guillaume Huneault  
**Agence du Revenu du Québec**  
Avocats de l'appelante-poursuivante

Me Salvatore Alessio Speranza  
Avocat de la partie intimée-défenderesse

Date d'audience : 2 juin 2025

---

<sup>41</sup> *Ibid.*, Annexe I, p. 16 à 19.

<sup>42</sup> Jugement, par. 40.