À louer (à vos risques) : L’assurance habitation à l’ère de l’économie de partage

7 juillet 2016

Pour plusieurs, il est difficile aujourd’hui de planifier ses vacances sans envisager l’utilisation de plateformes communautaires de location résidentielle. Pour les locateurs, il peut être tout aussi difficile de ne pas être attiré par la perspective d’augmenter ses revenus en affichant sa chambre, son appartement, sa maison ou son chalet sur des sites tels *Airbnb*, *Homeaway* et *Chaletsauquébec*. Offrant, dans certains cas, des prix avantageux par rapport aux hôtels et faisant miroiter la possibilité de se sentir chez soi à des kilomètres de la maison, c’est sans surprise que ces entreprises voient leur nombre d’utilisateurs augmenter chaque année. Or, la discordance entre les produits d’assurance habitation disponibles au Québec et les réalités de l’économie de partage, souvent combinée à l’incompréhension de la part des hôtes des formalités de la loi en matière d’assurance, pourrait réserver de bien mauvaises surprises aux utilisateurs de ces plateformes communautaires.

Divulgation du risque

Le Code civil du Québec prévoit que l'assuré est tenu de promptement déclarer à son assureur toute circonstance susceptible d'aggravation des risques stipulés dans la police d'assurance et pouvant influencer le taux de la prime, l'appréciation du risque ou le maintien de la police[1]. En cas de défaut, l'indemnité pouvant être perçue par l'assuré pourra être réduite, la réclamation exclue, voire la police annulée.

La Cour supérieure du Québec s'est récemment penchée sur la question dans une affaire impliquant un couple qui avait loué son chalet à quelques reprises et ce, sans le déclarer à son assureur[2]. Bien que le sinistre dans cette affaire n'ait pas eu lieu lors d'une telle location, la Cour a confirmé que la location du chalet via l'affichage sur Internet aurait dû être mentionnée à l'assureur, celle-ci constituant une aggravation du risque. Le couple en question a donc vu l'indemnité qui aurait dû lui être versée réduite en fonction du montant de la prime qu'il aurait alors dû payer.

Dans ce contexte, les hôtes actuels et potentiels doivent non seulement prévoir les conséquences que pourraient avoir leurs activités locatives sur leur couverture d'assurance, mais également s'assurer qu'ils seront bel et bien couverts en cas de dommage subi lors de ces activités et ce faisant, de respecter la loi.

Une réglementation plus stricte

Au Québec, le Règlement sur les établissements d'hébergement touristique a été modifié par

Copyright (c) Lavery, de Billy, S.E.N.C.R.L. - L.L.P.

l'entrée en vigueur, en avril 2016, de la Loi visant principalement à améliorer l'encadrement de l'hébergement touristique et à définir une nouvelle gouvernance en ce qui a trait à la promotion internationale afin de répondre aux nouvelles réalités du marché et à l'arrivée des nouveaux joueurs issus de l'économie de partage. Le législateur québécois fait désormais une distinction entre les offres de location occasionnelles et les offres de location régulières. Les premières sont dispensées de l'obtention d'un permis. Ces offres occasionnelles doivent cependant clairement refléter le caractère exceptionnel de la location, et toute répétition de l'offre sera considérée comme étant régulière.

Quant aux hôtes qui offrent régulièrement leur résidence sur des plateformes communautaires de location résidentielle, ils doivent dorénavant se conformer aux règles d'exploitation d'un établissement d'hébergement touristique[3]. Selon la nouvelle réglementation en vigueur, ces hôtes doivent notamment obtenir une attestation de la Corporation de l'industrie touristique[4] et s'assurer que les règles de zonage leur permettent d'exercer ce type d'activité commerciale[5]. De plus, les hôtes doivent prélever des taxes aux voyageurs et déclarer leurs revenus. Finalement, l'obtention d'une assurance responsabilité civile de 2 millions de dollars couvrant les risques liés à l'exploitation de l'établissement d'hébergement touristique est dorénavant obligatoire[6].

Plateformes similaires, couvertures inégales

Parmi les plateformes les plus populaires, seule Airbnb offre une protection « par défaut » à ses hôtes. La « Garantie hôte », en vigueur depuis 2011, permet d'indemniser les hôtes en cas de dommages matériels causés par les voyageurs dans leur logement à hauteur de 1 million de dollars, notamment lorsque les dommages ne sont pas couverts par les assurances personnelles des hôtes. Cette garantie s'applique, que l'hôte soit locataire ou propriétaire du logement affiché. La « Garantie hôte » s'accompagne toutefois de plusieurs conditions et exclusions, notamment que l'hôte doit avoir préalablement tenté de contacter le voyageur afin de lui demander un remboursement avant d'être indemnisé aux termes de cette garantie[7].

Depuis le 22 octobre 2015, les hôtes canadiens sur Airbnb sont également couverts par le programme « Assurance hôte » qui vise à les protéger en cas de poursuites engagées par des tiers pour préjudice corporel ou dommage matériel lors d'un séjour[8]. Au Canada, la limite est de 1 million de dollars par sinistre, par année[9]. Cette couverture est donc actuellement insuffisante pour répondre aux nouvelles exigences du législateur québécois en ce qui a trait aux hôtes « réguliers », car ceux-ci sont désormais considérés comme exploitant un établissement d'hébergement touristique.

Un marché lacunaire

Les exigences de la loi s'alourdissent en matière d'exploitation d'établissements d'hébergement touristique. À lui seul, le programme « Assurance hôte » offert par Airbnb n'est pas suffisant pour que les hôtes « réguliers » respectent les nouvelles exigences québécoises en matière d'hébergement touristique.

Malgré cela, un récent sondage effectué par la firme Léger pour le compte de la Chambre d'assurance de dommages révèle que 44 % des Québécois participant à l'économie de partage n'ont pas avisé leur compagnie d'assurance de ce fait[10]. Cette réticence peut peutêtre s'expliquer par le fait que s'il est plutôt simple pour les hôtes qui sont propriétaires du logement offert en location d'ajuster leur police d'assurance résidentielle afin de tenir compte des locations, la situation est beaucoup plus complexe pour les locataires. En effet, la plupart des produits d'assurance offerts

Copyright (c) Lavery, de Billy, S.E.N.C.R.L. - L.L.P.

aux locataires ne couvrent actuellement aucun dommage pouvant résulter de la sous-location touristique, même occasionnelle.

Conclusion

Le marché de l'assurance résidentielle n'est pas encore tout à fait adapté aux nouvelles réalités de l'économie de partage. Bien que certaines compagnies d'assurance, ici ou ailleurs, proposent désormais des produits novateurs pouvant répondre aux besoins particuliers des hôtes occasionnels (comme, par exemple, une assurance qui ne couvrirait que les jours où il y a location), les grands joueurs de l'industrie, du moins au Canada, ont peine à s'ouvrir à ce nouveau marché.

Quant aux hôtes, il est primordial pour eux de divulguer à leurs assureurs toute augmentation du risque et tout changement dans l'utilisation de leur logement, d'autant plus qu'au Québec, la location touristique régulière à court terme est désormais considérée comme une activité commerciale. En effet, bien que certaines plateformes offrent une protection de base à leurs utilisateurs, celle-ci pourrait se révéler insuffisante – voire inapplicable – dans bien des cas.

---

1. Art. 2408 CcQ.
2. *Leblanc* c. *Axa Assurances inc.*, 2014 QCCS 4393.
3. Un établissement qui offre, contre rémunération, l'hébergement à des touristes. Voir l'article 1 de la Loi sur les établissements d'hébergement touristique, et l'article 1 du *Règlement sur les établissements d'hébergement touristique*.
4. Art. 6 de la *Loi sur les établissements d'hébergement touristique*. Voir également le *Guide d'interprétation de la Loi et du Règlement sur les établissements d'hébergement touristique*.
5. *Guide d'interprétation de la Loi et du Règlement sur les établissements d'hébergement touristique*.
6. Art. 11.1, *Règlement sur les établissements d'hébergement touristique*.
7. https://www.airbnb.fr/terms/host_guarantee
8. https://www.airbnb.fr/host-protection-insurance
9. *Ibid*.
10. http://www.chad.ca/fr/membres/publications/actualites

Copyright (c) Lavery, de Billy, S.E.N.C.R.L. - L.L.P.