



Logements locatifs à court terme Guide de l'exploitant

Le Community Safety Business Licensing By-law (règlement municipal sur la délivrance de permis aux entreprises pour la sécurité de la collectivité) réglemente les logements locatifs à court terme à Winnipeg.

Ce guide de l'exploitant contient des renseignements utiles concernant votre logement locatif à court terme, des renseignements sur les permis, les règles et les règlements, ainsi que des ressources pour vous aider à gérer votre logement locatif à court terme.

Pour plus d'informations sur les locations à court terme, consultez le site winnipeg.ca/locationsacourtterme





Qu'est-ce qu'une location à court terme?

La location à court terme fait référence à des logements temporaires – tels qu'une maison, un condominium ou un appartement – qui sont loués en échange d'un paiement par un propriétaire ou un locataire principal pendant une période continue de moins de 30 nuits. Ces propriétés sont généralement louées au moyen de plateformes en ligne comme Airbnb ou VRBO. Elles comprennent également les gîtes touristiques aménagés dans la résidence d'un propriétaire.

Une résidence principale est un logement qui appartient à une ou à plusieurs personnes, ou qui est loué par une ou plusieurs personnes et dans lequel la personne vit la majeure partie de l'année. Une personne ne peut pas avoir plus d'une résidence principale, et une résidence principale ne peut pas appartenir à une société en nom collectif ou à une société par actions.

Une résidence non principale est un logement qui n'est pas la résidence principale d'une personne.

Un exploitant de logements locatifs à court terme est une personne physique, une société en nom collectif ou une société par actions qui exerce une activité d'exploitation d'un logement locatif à court terme.

Exigences relatives aux permis

Depuis le 1^{er} avril 2024, vous avez besoin d'un permis d'exploitation d'entreprise de la Ville de Winnipeg pour effectuer des locations à court terme contre rémunération.

Un exploitant ne doit pas exercer l'activité d'exploitation d'un logement locatif à court terme sans être titulaire d'un permis en cours de validité.

Les permis sont valables un an à compter de la date de la demande et doivent être renouvelés chaque année.

Demande de permis

Pour demander un permis en ligne, veuillez consulter le site winnipeg.ca/locationsacourtterme.

La demande doit être accompagnée des documents suivants :

- L'exploitant ou les exploitants de la location à court terme doivent fournir :
 - Deux pièces d'identité délivrées par le gouvernement (l'une d'entre elles doit comporter une photographie)
 - Une vérification par secteur de vulnérabilité effectuée par le Service de police de Winnipeg au cours des six derniers mois (disponible en ligne)
 - Un formulaire d'examen de casier judiciaire du Service de police de Winnipeg dûment rempli (disponible en ligne)
- Si l'exploitant de la location à court terme n'est pas le propriétaire de la propriété, une lettre d'autorisation du propriétaire doit être fournie.
- Si le logement locatif à court terme est un condominium, une lettre d'autorisation du conseil d'administration de l'immeuble doit être fournie.
- Si le logement locatif à court terme est une résidence principale, un plan d'étage* comprenant les renseignements suivants doit être fourni :
 - Un dessin de la propriété montrant la disposition des lieux, avec toutes les chambres à coucher à louer clairement identifiées
 - L'emplacement de toutes les sorties de secours doit être clairement indiqué.
- Si le logement locatif à court terme est une résidence non principale, un plan de sécurité* comprenant les renseignements suivants doit être fourni :
 - Un dessin de la propriété montrant la disposition des lieux, avec toutes les chambres à coucher à louer, les cuisines et les salles de bain clairement identifiées
 - L'emplacement de toutes les sorties de secours doit être clairement indiqué.
 - L'emplacement de tous les avertisseurs de fumée, détecteurs de monoxyde de carbone et extincteurs doit être clairement indiqué.
- Le paiement des frais associés aux permis (pour obtenir la grille tarifaire la plus récente, veuillez consulter le site winnipeg.ca/locationsacourtterme)

** Les plans d'étage et les plans de sécurité ne doivent pas être créés par des professionnels et ne nécessitent pas de mesures (voir l'exemple à la fin de ce guide).*



Approbation des permis

Une fois la demande complétée, les approbations suivantes sont requises :

- Une inspection sur place doit être effectuée par un inspecteur de la Ville de Winnipeg chargé de la délivrance des permis. Cet inspecteur doit approuver l'utilisation de la propriété en tant que logement locatif à court terme, conformément aux règlements en vigueur.
- Le Service de l'urbanisme, des biens et de l'aménagement de la Ville de Winnipeg doit approuver l'utilisation de la propriété en tant que logement locatif à court terme, en fonction de la configuration de la propriété et du district de zonage, en vertu des règlements pertinents. Les logements accessoires ne peuvent pas être utilisés comme logements locatifs à court terme.
- La commission d'examen des casiers judiciaires du Service de police de Winnipeg doit approuver tous les exploitants impliqués dans l'administration de la location à court terme.

Une fois ces autorisations obtenues, la Ville délivre le permis et l'exploitant peut commencer à proposer des locations à court terme. Le numéro de permis n'est pas disponible tant que le permis n'a pas été approuvé.

Limitations des permis

- Les propriétaires ou les locataires principaux doivent être des résidents de Winnipeg.
- Un même demandeur peut solliciter un maximum de quatre permis de location à court terme : un pour une résidence principale et jusqu'à trois pour des résidences non principales.
- Une résidence non principale ne peut être utilisée comme logement locatif à court terme que si elle est entrée dans la possession de l'exploitant au plus tard le 23 février 2023. Cette disposition ne s'applique pas aux résidences principales.

La Ville publie des renseignements sur les adresses de location à court terme dans le portail des données ouvertes.

Mise à jour de vos renseignements

Les exploitants doivent informer la Ville de toute modification des renseignements fournis au cours de la procédure de demande dans les 10 jours suivant le changement. Il s'agit notamment des changements de nom, de numéro de téléphone, d'adresse électronique, d'adresse postale, etc.

Si vous avez besoin de mettre à jour vos renseignements, veuillez envoyer un courriel à CMSLicensing@winnipeg.ca.

Annulation du permis

Si vous souhaitez annuler votre permis de location à court terme, veuillez envoyer un courriel à CMSLicensing@winnipeg.ca. Vous devrez fournir les renseignements suivants :

- Numéro de permis de location à court terme (STRA-AAAA-0000000)
- Adresse de la location à court terme
- Nom de l'exploitant de logements locatifs à court terme

Si vous déménagez et souhaitez louer votre nouvelle résidence principale, soumettez une nouvelle demande pour votre nouvelle adresse.

Remarque : vous êtes tenu de verser la taxe d'hébergement correspondant aux réservations de vos clients jusqu'à ce que votre permis soit annulé.



Limitation des locations

- Vous pouvez louer pour un maximum de 29 nuits consécutives par réservation.
- Vous pouvez louer à un maximum de deux adultes par chambre (le nombre de mineurs n'est pas limité).

- Pour les résidences principales uniquement :
 - Lorsque l'exploitant est dans la résidence, le nombre de chambres pouvant être louées correspond à une chambre de moins que le nombre total de chambres dans la résidence. Le nombre de nuits par année que le bien peut être loué lorsque l'exploitant est dans la résidence n'est pas limité.
 - Lorsque l'exploitant n'est pas dans la résidence, toute la maison peut être louée. La maison peut être louée pendant un maximum de 150 nuits par année lorsque l'exploitant n'est pas dans la résidence.

Exigences en matière de tenue de dossiers

Les exploitants de logements locatifs à court terme doivent conserver les renseignements suivants pendant une période minimale de trois ans et les fournir à la Ville sur demande :

- Le nombre total de nuits pendant lesquelles la location à court terme a eu lieu par année
- Le type de location proposé par réservation – soit le logement complet, soit le nombre de chambres louées
- Le nom des clients qui ont effectué le paiement pour chaque réservation
- Le prix facturé par nuit et le prix total facturé pour chaque réservation

Exigences en matière de prévention des incendies

- Les exploitants doivent s'assurer que leur logement locatif à court terme est conforme aux exigences de protection contre les incendies applicables aux bâtiments résidentiels loués, conformément aux dispositions du [**Fire Prevention By-law**](#) (règlement municipal sur la prévention des incendies).
- Les avertisseurs de fumée doivent être installés et fonctionner, et doivent être conformes aux exigences du *Fire Prevention By-law* (règlement municipal sur la prévention des incendies).
- Des détecteurs de monoxyde de carbone doivent être installés dans la zone principale du logement locatif à court terme et doivent être fonctionnels.



- Des extincteurs d'incendie doivent être installés dans la zone principale du logement locatif à court terme et doivent être fonctionnels.
- L'exploitant doit se conformer aux dispositions du *Fire Prevention By-law* (règlement municipal sur la prévention des incendies) lors de toute inspection sur place, ce qui peut impliquer de démontrer que les avertisseurs de fumée et les détecteurs de monoxyde de carbone sont fonctionnels.
- Testez tous les avertisseurs de fumée et les détecteurs de monoxyde de carbone après chaque location à court terme. Tenez un registre des tests effectués sur les avertisseurs de fumée. Un exemple de registre des avertisseurs de fumée se trouve à la page 28 du *Fire Prevention By-law* (règlement municipal sur la prévention des incendies).
- Remplacez les avertisseurs de fumée et les détecteurs de monoxyde de carbone tous les 10 ans au minimum.
- Les locataires doivent disposer d'un plan d'évacuation d'urgence, qui doit être affiché à l'intérieur du logement locatif à court terme.
- Si un foyer extérieur ou un barbecue portatif est fourni, l'exploitant doit s'assurer que ces commodités sont utilisées en toute sécurité et de manière responsable par les locataires en tout temps. Des brochures fournies par la Ville de Winnipeg concernant l'utilisation sécuritaire des [foyers extérieurs](#) et des [barbecues portatifs](#) doivent être remises aux locataires.

Autres exigences

- Indiquez votre numéro de permis sur toute publicité électronique ou physique promouvant le logement locatif à court terme.
- Acceptez seulement les réservations sur une plateforme autorisée. Le numéro de permis doit figurer dans toute annonce publiée sur la plateforme. Les réservations privées ou faites par un autre moyen publicitaire sont interdites.

- Fournissez aux clients un numéro de téléphone d'urgence et soyez disponible jour et nuit pour y répondre pendant la période de location. Affichez le numéro de téléphone et le numéro de permis à un endroit visible près de la porte, à l'extérieur du logement locatif à court terme.
- Veillez à ce que les [renseignements relatifs à la traite de personnes](#) soient affichés dans votre logement locatif à court terme.
- Veillez à ce que vos locataires ne fassent pas trop de bruit.

Inspections

- Permettez à tout agent d'exécution de la Ville d'inspecter les lieux, pour autant qu'un préavis raisonnable a été donné et que l'inspection a lieu à une heure raisonnable.
- Les inspections ont lieu en semaine, en soirée et en fin de semaine.

Taxe d'hébergement

Tous les exploitants de logements locatifs à court terme sont tenus de facturer et de percevoir une taxe d'hébergement de 6 % sur toutes les réservations.

Il incombe à l'exploitant de logements locatifs à court terme de s'assurer que le montant exact de la taxe d'hébergement est payé à la Ville. La Ville peut révoquer votre permis de location à court terme ou refuser de le renouveler si vous ne déclarez pas et ne payez pas la taxe d'hébergement.

Le paiement est dû sur une base trimestrielle, dans les 20 jours suivant la fin du trimestre, selon le calendrier suivant :

Période de référence	Date d'échéance
Du 1 ^{er} janvier au 31 mars	20 avril
Du 1 ^{er} avril au 30 juin	20 juillet
Du 1 ^{er} juillet au 30 septembre	20 octobre
Du 1 ^{er} octobre au 31 décembre	20 janvier

Faire une déclaration trimestrielle de la taxe d'hébergement :

Soumettez votre déclaration trimestrielle de la taxe d'hébergement en ligne à winnipeg.ca/locationsacourtterme.

Ayez les renseignements qui suivent à portée de main :

- La pièce d'identité émise par le gouvernement utilisée pendant la demande de permis de location à court terme (permis de conduire ou carte-photo d'identité émise par une province ou un territoire du Canada). Pour la première déclaration seulement.
- Le numéro de permis de location à court terme (STRA-AAAA-XXXXXX)
- Le numéro de rôle attribué à votre propriété pour les impôts fonciers. Pour connaître votre numéro de rôle, consultez la page [Données d'évaluation foncière](#).
- Le montant total des recettes imposables perçues pendant la période de déclaration, organisées selon le mois et la plateforme

Notez le montant total de la taxe d'hébergement due. Payez en utilisant l'une des options ci-dessous. VRBO perçoit la taxe d'hébergement et la remet directement à la Ville de Winnipeg. Vous devez quand même inclure les recettes associées à VRBO dans votre déclaration, mais celles-ci ne serviront pas à calculer la taxe d'hébergement exigible pour la période en question.

Payer la taxe d'hébergement :

Les paiements doivent être effectués quelques jours avant la date d'échéance pour veiller à ce qu'ils parviennent à la Ville avant cette dernière. Les cartes de crédit ne sont pas acceptées pour les paiements.

Paielements en personne

Payez en argent comptant, par carte de débit ou par chèque à l'adresse suivante :
395, rue Main, rez-de-chaussée,
Winnipeg (Manitoba) R3B 3N8

Si vous payez par chèque, veuillez indiquer les sept derniers chiffres de votre numéro de permis de location à court terme sur le chèque. Le chèque doit être libellé à l'ordre de la Ville de Winnipeg.

Paielements par la poste

Paieement par chèque :
Permis et exécution des règlements
395, rue Main, rez-de-chaussée,
Winnipeg (Manitoba) R3B 3N8

Veuillez indiquer les sept derniers chiffres de votre numéro de permis de location à court terme sur le chèque. Le chèque doit être libellé à l'ordre de la Ville de Winnipeg.

Paieements en ligne

Inscrivez-vous au paieement des factures à la plupart des banques à l'aide des sept derniers chiffres de votre numéro de permis de location à court terme.

Nom du compte du bénéficiaire :

Winnipeg, City of – STRA Accom Tax

Coordonnées

Si vous avez des questions concernant votre logement locatif à court terme, veuillez communiquer avec la Division des permis et de l'exécution des règlements :

CMSLicensing@winnipeg.ca

204-986-2234

Autres contacts :

En cas d'urgence, veuillez composer le **911**

Service de police de Winnipeg – Ligne téléphonique non-urgente

204-986-7705

Ville de Winnipeg – Renseignements généraux :

311 / 1-877-311-4974

Health Links - Info Santé:

204-788-8200 / 1-888-315-9257

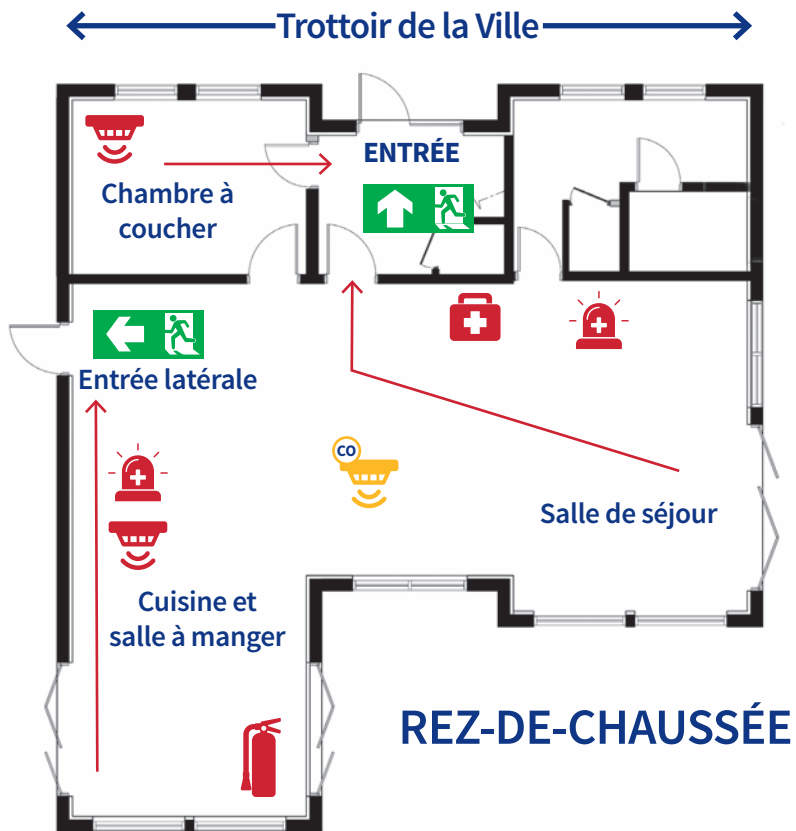
Conseils supplémentaires pour les exploitants

- Sélectionnez soigneusement vos clients.
- Dans la mesure du possible, supervisez l'arrivée et le départ des clients en personne. Si vous proposez l'auto-enregistrement, veillez à ce que vos clients reçoivent des instructions claires.
- Familiarisez vos clients avec les règles et règlements de la Ville de Winnipeg, ainsi qu'avec vos propres règles.
- Fournissez à vos invités des informations et des règles concernant le stationnement, les déchets ménagers et le recyclage, les foyers extérieurs et les barbecues, les animaux de compagnie et le tabagisme.
- Vérifiez votre couverture d'assurance habitation avec votre assureur.

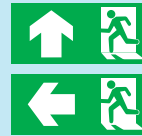
Pénalités et infractions concernant les exploitants

Infraction	Pénalité (\$)
L'exploitant n'a pas de permis de location à court terme.	1000
L'exploitant n'informe pas la Ville dans les 10 jours des changements apportés aux renseignements relatifs à sa demande.	500
L'exploitant d'une résidence principale loue le logement locatif à court terme pendant plus de 150 nuits par année, sans qu'il soit présent dans la résidence.	1000
L'exploitant n'affiche pas son nom et son numéro de permis près de la porte, à l'extérieur du logement locatif à court terme, ainsi qu'un numéro de téléphone qui peut être surveillé 24 heures sur 24 par l'exploitant ou son agent lorsque l'exploitant n'est pas chez lui.	500
L'exploitant loue le logement locatif à court terme pour une période continue de 30 jours ou plus.	500
L'exploitant loue le logement locatif à court terme ou une chambre à coucher à l'intérieur du logement locatif à plus d'un locataire pour la même période.	1000
L'exploitant n'affiche pas de plan de sortie d'urgence dans un logement locatif à court terme.	1000
L'exploitant ne cesse pas ses activités à l'expiration, à la suspension ou au retrait du permis.	1000
L'exploitant ne tient pas à jour les registres des trois dernières années.	500
L'exploitant n'entretient pas les équipements de sécurité incendie.	1000
L'exploitant n'installe pas de détecteurs de monoxyde de carbone ni d'extincteurs.	1000
L'exploitant répertorie des logements locatifs à court terme en dehors d'une plateforme agréée.	1000
L'exploitant fait de la publicité pour un logement locatif à court terme sans numéro de permis.	1000

Exemple de plan de sécurité



LÉGENDE



Sortie



Échelle de secours



Avertisseur de fumée



Détecteur de monoxyde de carbone (CO)



Extincteur



Trousse de premiers soins



Lumière stroboscopique

