

COUR DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT D' ABITIBI
LOCALITÉ D' AMOS
« Chambre criminelle et pénale »

N° : 605-61-066283-258, 605-61-066284-256 et 605-61-066285-253

DATE : 27 mai 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE MARIE-FRANCE BEAULIEU

AGENCE DU REVENU DU QUÉBEC

Poursuivante

c.

9469-9485 QUÉBEC INC.

LUCIE LAROCHELLE

ONIL NICOL

Défendeurs

JUGEMENT

[1] Le 8 novembre 2024, l'inspecteur Diop de l'Agence du Revenu du Québec (ci-après appelée ARQ) prend connaissance d'une offre de location¹ d'un logement sur Facebook.

[2] À la même date, il échange avec Lucie Larochelle, l'auteur de l'annonce².

¹ Annexe 1 Annonce sur Marketplace

² Annexe 3 Profil Facebook de Lucie Larochelle

[3] Lucie Larochelle est la conjointe du co-actionnaire de la compagnie défenderesse. Onil Nicol est l'autre co-actionnaire en plus d'être le gestionnaire locatif du parc immobilier, propriété de la compagnie 9469-9485 Québec Inc³.

[4] L'adresse de la location se situe au 121 avenue Gouin à Amos. Elle n'est pas enregistrée comme un espace d'hébergement touristique dans les bases de données⁴ du Ministère du Tourisme. Il n'y a aucune attestation de classification⁵.

[5] L'Agence du Revenu estime que l'annonce et la nature de l'échange du 8 novembre 2024 avec Lucie Larochelle conjuguées à la conversation du 13 novembre 2024 pour Onil Nicol suffisent pour conclure à la culpabilité de tous les défendeurs à l'infraction suivante :

*« d'avoir exploité ou donné lieu de croire à l'exploitation d'un établissement touristique sans enregistrement ».*⁶

[6] Voici les éléments pertinents de la teneur de la conversation⁷ entre l'inspecteur et Lucie Larochelle:

– Bonjour, cet article est-il disponible

Réponse L.L.: Appelez Onil [...] ⁸

Réponse L.L.: Il reste une chambre appelez Onil au plus vite

– [...] Est-ce qu'il serait possible d'avoir votre numéro de téléphone svp pour essayer de vous appeler afin de connaître quelques renseignements sur la chambre ?

Réponse L.L.: On est en voyage cette semaine il faut juste passer par Messenger. Le prix de la chambre est 550 \$ par mois dans la chambre il y a la literie micro-onde et petit frigo et un lavabo et toilettes la cuisine et les douches sont communs. Dans la cuisine il y a tout pour cuisiner.

Il y a aussi la possibilité d'avoir internet pour 50 \$ de plus. Il y en a une de disponible et une autre le 1^{er} décembre. Il est possible de visiter même si on n'est pas là.

³ Annexe 2 Contrat d'achat de l'immeuble du 121 avenue Gouin à Amos; Annexe 6: Registre des entreprises du Québec

⁴ Information consignée au Rapport d'infraction général

⁵ Annexe 5 Lettre de la Corporation de l'industrie touristique Marilyne Bernasconi du 21 novembre 2024

⁶ Article 28 *Loi sur l'hébergement touristique*, RLRQ, c. H-1.01

⁷ Annexe 4 Discussions Messenger entre Lucie Larochelle et l'inspecteur Diop

⁸ Numéro de téléphone déclaré par Onil Nicol à Revenu Québec.

[7] L'inspecteur obtient la confirmation de la disponibilité de la chambre et les détails de la location. Dans ses échanges, Lucie Larochelle réfère l'inspecteur au gestionnaire locatif, Onil Nicol.

[8] Le 13 novembre 2024, l'inspecteur Diop demande à son autre collègue, Arnaud Guy-François d'appeler directement Onil Nicol. Voici la conversation rapportée dans le complément au rapport d'infraction⁹ :

– *La chambre peut être louée pour 15 jours*

– *Il charge 375 \$ par semaine*

– *L'adresse pour la chambre est : 121 avenue Gouin Amos*

[9] Ainsi, la preuve documentaire de la poursuite consiste en une offre publique de location à une adresse contre rémunération avec un prix à la semaine.

[10] L'absence d'attestation de classification n'est pas contestée.

[11] La preuve présentée en poursuite est uniquement de nature documentaire, et est constituée d'un rapport d'infraction, rédigé par l'inspecteur, tel que permis par le *Code de procédure pénale*¹⁰.

[12] L'ARQ demande au Tribunal de conclure que le propriétaire 9469-9485 Québec Inc, l'administrateur Onil Nicol et Lucie Larochelle sont considérés comme des exploitants qui donnent lieu à croire à l'exploitation d'un établissement d'hébergement touristique sans qu'un numéro d'enregistrement ne leur soit délivré vu la location de moins de 30 jours.

[13] Les défendeurs nient la commission de l'infraction. Ils précisent que la location est faite exclusivement pour une durée mensuelle ou plus. L'offre de location sur Marketplace indique ceci : « 11 111 \$ CA / mois ». Les défendeurs sont catégoriques à ce sujet : la location est au mois et non pas à la semaine.

[14] Pour ce qui est de leurs échanges avec l'inspecteur, Lucie Larochelle fait la comptabilité et elle réfère systématiquement tous les locataires potentiels à Onil Nicol, le gestionnaire locatif. Elle reconnaît être l'auteur de l'annonce sur Marketplace avec son compte Facebook.

[15] Lors de la tentative de contact de l'inspecteur, Lucie Larochelle, son conjoint, le co-actionnaire et Onil Nicol se trouvaient en voyage à l'étranger d'où les échanges avec la plateforme Messenger.

⁹ Pièce P-1 (en liasse)

¹⁰ Article 62 *Code de procédure pénale*, RLRQ, c. C-25.1

[16] Pour leur défense, ils déposent les pièces suivantes :

Pièce D-1 Échanges courriel entre les défendeurs

Pièce D-2 Échanges avec d'autres locataires

Pièce D-3 Exemple de factures de location

Pièce D-4 Relevé des chambres louées au mois: entre octobre et décembre 2024

Pièce D-5 Relevés 31 des locataires occupant au 31 décembre 2024

[17] Onil Nicol affirme être le seul à faire les locations pour les chambres. Il n'en loue pas à la semaine. Il a toujours refusé de le faire malgré des demandes à cet effet.

[18] Tous les locataires doivent s'engager pour une location à long terme. Advenant une demande de location au milieu du mois, le locataire paie tous les jours restants du mois au prorata et ensuite, le mois suivant au complet. En somme, la location n'est pas pour une période inférieure à 32 jours.

QUESTIONS EN LITIGE :

1. La poursuite a-t-elle prouvé hors de tout doute raisonnable l'infraction reprochée aux défendeurs ?
2. Dans l'affirmative, les défendeurs ont-ils démontré, de façon prépondérante, leur diligence raisonnable à ne pas commettre l'infraction reprochée ?

[19] Dans un premier temps, il faut déterminer si la durée de location est inférieure ou non à 32 jours pour connaître l'obligation de posséder une attestation de classification.

[20] D'un côté, la preuve documentaire de la poursuite relatant la conversation (en trois lignes) entre Onil Nicol et l'inspecteur au sujet d'une location à la semaine et, de l'autre côté, le témoignage des défendeurs qui se corroborent entre eux avec les preuves écrites pour une location mensuelle.

[21] En matière de preuve contradictoire, les enseignements de la Cour suprême dans *R. c. W(d)*¹¹ servent de cadre d'analyse.

[22] L'ensemble de la preuve permet au Tribunal de conclure que Onil Nicol et la compagnie ne louent pas à la semaine ou pour une période inférieure à 32 jours, mais bel et bien mensuellement ou plus, ce qui ne leur génère aucune obligation de posséder une attestation de classification.

[23] Il n'y a pas d'infraction commise, voici pourquoi.

¹¹ R. c. W. (D.), [1991] 1 R.C.S. 742

ANALYSE :

[24] L'article 2 de *Loi sur l'hébergement touristique*¹² (ci-après la LHT) définit un établissement d'hébergement touristique comme suit :

[...] établissement d'au moins une unité d'hébergement, tels un lit, une chambre, une suite, un appartement, une maison, un chalet, un prêt-à-camper ou un site pour camper, est offerte en location à des touristes contre rémunération, pour une période n'excédant pas 31 jours.

[25] Quiconque exploite un établissement d'hébergement touristique ou donne lieu de croire qu'il exploite un tel établissement pour une période n'excédant pas 31 jours, sans que cet établissement soit enregistré, contrevient à l'article 28 de la LHT¹³.

[26] Le fardeau, de faire la preuve hors de tout doute raisonnable des éléments constitutifs de l'infraction revient à la poursuite.

[27] Le Tribunal a permis à la poursuite de produire¹⁴ des notes et autorités pour appuyer sa thèse suite aux questions soulevées.

1. La poursuite a-t-elle prouvé hors de tout doute raisonnable l'infraction reprochée aux défendeurs ?

[28] Il y a trois éléments que la poursuite doit établir pour faire la preuve qu'une personne « donne lieu de croire » qu'elle exploite un établissement d'hébergement touristique. La Cour supérieure¹⁵ les décrit comme suit :

- 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.

[29] La poursuite n'a pas à démontrer l'intention du défendeur à une infraction en matière de responsabilité stricte. L'intention de commettre ou non l'infraction n'est pas pertinente¹⁶.

¹² Article 2 *Loi sur l'hébergement touristique*, RLRQ, c. H-1.01

¹³ Article 28 *Loi sur l'hébergement touristique*, RLRQ, c. H-1.01

¹⁴ Courriel du 13 février 2026 de Me Jean-Pierre Sharpe : plaidoirie et jurisprudences

¹⁵ Agence du Revenu du Québec c. Renaud 2024 QCCS 2773 par 36 citant la décision Agence du revenu du Québec c. Blanchette, 2023 QCCS 2795, par. 37.

¹⁶ Agence du Revenu c. Renaud, 2023 QCCS 2773 par 35

[30] Le Tribunal ne partage pas l'avis de la poursuite qu'on puisse voir une possibilité de location pour une période inférieure à 32 jours avec une facturation au prorata dans l'annonce de location faite sur Facebook¹⁷.

[31] Au contraire, l'offre¹⁸ indique une location « 11 111\$ CA/mois ». Une personne raisonnable qui consulte l'annonce comprendrait que la location n'est pas faite au jour, à la semaine ou pour de courtes périodes.

[32] Dans la décision *ARQ c Croteau*¹⁹, le juge indique qu'une annonce n'a pas à indiquer textuellement une possibilité de louer pour une période de moins de 31 jours ni à indiquer une durée de location. C'est dans une réponse écrite à l'inspectrice que M.Croteau offre la location à la semaine d'où l'infraction.

[33] Dans la présente affaire, il faut rappeler que l'inspecteur rapporte une conversation avec Onil Nicol dans son rapport dans un court résumé de trois lignes. L'analyse de la preuve consiste tout de même à relire ce texte sans mise en contexte ni verbatim des parties pour en tirer une conclusion.

[34] La relation contractuelle est une location avec un bail à durée indéterminée qui se renouvelle chaque mois, et ce, peu importe la date de prise en charge, par le locataire.

[35] Il ne s'agit pas en soi d'une location n'excédant pas 31 jours selon l'article 2 de la Loi. De ce fait, puisque nous ne sommes pas en présence d'un établissement d'hébergement touristique, aucune attestation de classification n'est requise.

[36] Par conséquent, la preuve soumise par la poursuite n'établit pas hors de tout doute raisonnable la commission d'une infraction.

[37] Il n'y a pas de présomption d'infraction permettant la présentation de diligence raisonnable ou d'erreur de fait raisonnable.

[38] Au surplus, les défendeurs ont présenté une défense pour nier l'infraction. Leurs explications dans un contexte de preuve contradictoire sont précises et fiables. Elles soulèvent un doute raisonnable sur l'élément déterminant d'être ou non, un établissement d'hébergement touristique et sur le fait d'avoir exploité ou donné lieu de croire à une exploitation.

[39] Onil Nicol explique que toutes les locations sont faites pour les jours restants du mois courant de la prise en charge de la chambre et ce, jusqu'à atteindre le prochain mois pour poursuivre la location mensuelle à long terme.

¹⁷ Note de plaidoirie de la poursuite 13 février 2026 sur l'élément matériel de l'infraction

¹⁸ Annexe 1 preuve de la poursuite

¹⁹ ARC. Croteau 2025 QCCQ 7995 Juge François Paré JPM par 12 et 20

[40] Selon lui, il ne peut en être autrement, puisque la facturation est faite pour les jours restants d'un mois jusqu'à l'atteinte du nouveau mois. La preuve documentaire des conversations entre les défendeurs (extrait de D-1 page 4) démontre un exemple concret à cet effet:

« [...] à partir du 15 octobre 2024 facture 225 \$ pas de wifi au mois de novembre ce sera 550 \$ ».

[41] À titre indicatif, les défendeurs produisent sous D-5 la liste de tous leurs locataires de décembre 2024 pour les « *Relevés fiscaux 31* » afin de corroborer leur témoignage quant à la location à long terme.

[42] Les relevés des chambres louées mensuellement entre les mois d'octobre et décembre 2024 (D-4) constituent un échantillon raisonnable permettant de soulever un doute raisonnable sur la preuve de la poursuite quant à la teneur de la discussion du 13 novembre 2024 entre Onil Nicol et l'inspecteur.

[43] Les échanges de courriels entre Onil Nicol et Lucie Larochelle sont clairs sur leur façon de procéder. La preuve documentaire corrobore leur méthode.

[44] Les témoignages des défendeurs ne sont pas ébranlés en contre-interrogatoire notamment sur la méthode de location.

[45] La procédure de location rapportée par Onil Nicol est détaillée et précise. Certes, il n'a pas en souvenir la conversation exacte avec l'inspecteur. Toutefois, sa méthode demeure toujours la même et elle est corroborée par Lucie Larochelle et les pièces déposées en défense.

[46] Malgré des demandes occasionnelles de location de moins de 30 jours, Onil Nicol ne déroge jamais de ses règles. Sans aucune hésitation, il a toujours refusé de faire une location pour une période de 31 jours ou moins.

[47] Le Tribunal croit les explications des défendeurs.

[48] La location est faite pour une période de plus de 31 jours et ne requiert pas d'attestation d'enregistrement. De plus, le Tribunal conclut que les défendeurs n'ont pas donné lieu de croire à une exploitation d'un établissement touristique.

[49] L'annonce en elle-même ne convainc pas qu'on ait pu donner lieu de croire à une exploitation d'un établissement d'hébergement touristique.

[50] L'indication d'un prix mensuel à elle seule ne démontre pas qu'une personne raisonnable pourrait conclure à une location à court terme.

[51] Autrement dit, la lecture de l'annonce avec la preuve retenue en défense permet de conclure à une location pour une période supérieure à 32 jours, même si la facturation se fait au prorata des jours restants du premier mois de location.

[52] La Cour supérieure, dans sa décision *ARQ c. Renaud*²⁰, précise que c'est avec le critère de la norme objective, qu'on doit se demander quelles seraient les conclusions d'une personne raisonnable à la vue d'une telle annonce.²¹

[53] Objectivement, la preuve matérielle de l'annonce n'est pas concluante pour une personne raisonnable qui la consulte. Conclure autrement serait faire fi de la preuve matérielle et même, tenter d'inférer un sens qui n'existe pas.

[54] Retenir la prétention de la poursuite amènerait tout locateur affichant une offre de location avec l'indication d'un prix mensuel à se voir attribuer la mention d'établissement touristique avec l'obligation d'obtenir une certification. Le Tribunal n'abonde pas en ce sens.

[55] La preuve documentaire de la poursuite est contredite par la défense et, avec les explications retenues, pourrait s'interpréter tout simplement autrement quant à la durée de la location.

[56] Pour les conversations entre l'inspecteur et les défendeurs, le Tribunal conclut qu'elles n'établissent pas hors de tout doute raisonnable une possibilité de location à court terme après l'analyse de la preuve contradictoire. La version retenue est celle des défendeurs.

[57] À titre indicatif, une annonce sur laquelle figure un nom à titre de personne de référence peut suffire à laisser croire à une exploitation²². Il n'est pas nécessaire que l'exploitation soit faite activement, puisque « laisser croire à une telle exploitation » est suffisante.²³

[58] Considérant la conclusion du Tribunal sur la preuve contradictoire, selon laquelle la location n'est pas offerte pour une période de moins de 32 jours, Lucie Larochelle, tout comme Onil Nicol et la compagnie ne sont pas coupables.

[59] Les défendeurs n'ont pas donné lieu de croire ni exploité un établissement d'hébergement touristique en contravention à la Loi.

[60] La poursuite n'a donc pas rencontré son fardeau de mettre en preuve hors de tout doute raisonnable tous les éléments constitutifs de l'infraction.

²⁰ Agence du Revenu du Québec c. Renaud, 2024 QCCS 2773 par 42

²¹ Agence du Revenu du Québec c. Blanchette, 2023 QCCS 2795 par 33

²² Agence du Revenu du Québec c. Renaud, 2024 QCCS 2773 par 50

²³ DPCP c. Baert 2018 QCCQ 1898 par 39

[61] Il n'y a pas de présomption d'infraction requérant aux défendeurs la présentation d'une défense de diligence raisonnable leur permettant d'éviter une condamnation à l'infraction de responsabilité stricte.

2. Dans l'affirmative, les défendeurs ont-ils démontré, de façon prépondérante, leur diligence raisonnable à ne pas commettre l'infraction reprochée ?

[62] Vu les précédentes conclusions au sujet d'une absence d'infraction, il n'est pas nécessaire d'analyser l'autre moyen de défense présenté par les défendeurs : la diligence raisonnable.

[63] **POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[64] **ACQUITTE** les défendeurs de l'infraction reprochée.

**MARIE-FRANCE BEAULIEU
JUGE DE PAIX MAGISTRAT**

Me Jean-Pierre Sharpe
Pour la poursuivante
Agence du Revenu du Québec

9469-9485 Québec Inc.
Lucie Larochelle
Onil Nicol
Défendeurs
Agissant personnellement

Date d'audience : 20 janvier 2026