



Tribunaux décisionnels Ontario

Commission de la location immobilière

Renseignements pour les locateurs et les locataires concernant les compteurs individuels

Qu'est-ce qu'un compteur individuel?

Un compteur individuel est un compteur électrique qu'un locateur peut installer dans un logement locatif pour mesurer la quantité d'électricité consommée dans chaque logement d'un immeuble. Lorsqu'un compteur individuel est installé dans un logement, il enregistre la quantité d'électricité consommée dans ce logement particulier.

Règles importantes sur les compteurs individuels que doit suivre le locateur

Aux termes de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation (LLUH)*, le locateur et le locataire peuvent s'entendre pour que le locataire paie à un fournisseur de compteurs individuels le coût de sa consommation d'électricité plutôt que ce soit le locateur qui le fasse. Cependant, le locateur doit suivre certaines règles à cet égard.

Si le locateur veut demander à un locataire qui habite déjà le logement de payer le coût de la consommation d'électricité, il doit suivre les règles s'appliquant aux « locataires actuels ».

Si le locateur veut demander à une personne de payer le coût de la consommation d'électricité dans un logement qui est déjà doté d'un compteur individuel et que la personne désire louer, il doit suivre les règles s'appliquant aux « locataires éventuels ».

Règles s'appliquant aux locataires actuels

Avant qu'un locataire actuel soit tenu de payer à un fournisseur de compteurs individuels le coût de l'approvisionnement en électricité dans son logement, le locateur doit :

- obtenir le consentement écrit du locataire (*consulter la page 2*);
- indiquer par écrit au locataire le montant de la réduction du loyer de son logement, si le locataire accepte ce changement (*consulter la page 2*);
- donner au locataire des renseignements sur les frais et les politiques du fournisseur de compteurs individuels et d'autres renseignements (*consulter la page 3*).

**Règles
s'appliquant
aux locataires
éventuels**

Avant de conclure avec un locataire éventuel une convention de location qui exige que le locataire paie lui-même le coût de sa consommation d'électricité, le locateur doit fournir à ce locataire des renseignements sur la consommation d'électricité du logement et sur l'efficacité électrique du réfrigérateur (*consulter la page 5*).

**Règles
particulières
s'appliquant au
chauffage
électrique**

Si l'électricité constitue la principale source de chauffage d'un logement locatif, le locateur **ne peut pas** mettre fin à son obligation de fournir le chauffage électrique.

Cependant, s'il y a un compteur distinct mesurant la consommation d'électricité servant à d'autres usages dans le logement locatif, le locateur et le locataire peuvent convenir de transférer la responsabilité du paiement du coût de l'électricité pour ces autres usages.

**Le locateur doit obtenir le consentement du locataire
actuel**

**Consentement
écrit du
locataire**

Le locateur n'est pas tenu d'obtenir le consentement du locataire actuel pour installer un compteur individuel. Toutefois, le locateur doit obtenir le consentement du locataire avant de pouvoir dire au fournisseur de compteurs individuels qu'il peut commencer à facturer directement au locataire le coût de la consommation d'électricité dans le logement du locataire.

Il revient au locataire de décider s'il veut ou non commencer à payer directement le coût de sa consommation d'électricité. Il n'est pas obligé d'accepter la demande du locateur à cet égard, mais s'il l'accepte, il doit le faire par écrit.

La Commission a un formulaire autorisé, intitulé *Accord du locataire concernant le paiement direct du coût de l'électricité*, que le locateur doit donner au locataire afin de lui demander son consentement.

Avant de décider de donner ou non son consentement, le locataire devrait lire attentivement le formulaire ainsi que les autres renseignements que le locateur est tenu de lui fournir.

Renseignements sur la réduction de loyer

**Réduction de
loyer si le
locataire donne
son
consentement**

Le locateur doit indiquer au locataire le montant de la réduction de son loyer si le locataire accepte de commencer à payer lui-même le coût de sa consommation d'électricité. Cette réduction de loyer vise à compenser la somme supplémentaire que devra verser le locataire au fournisseur de compteurs individuels lorsqu'il commencera à payer directement le coût de sa consommation d'électricité. Ce renseignement doit être fourni au locataire avant que le locateur obtienne le consentement du locataire.

Le locateur doit indiquer au locataire le montant de la réduction de loyer pour la période de location. Par exemple, si le locataire paie le loyer tous les mois, le locateur doit indiquer le montant de la réduction du loyer mensuel du locataire.

Le locateur doit également indiquer au locataire comment il a calculé le montant de la réduction de loyer. La LLUH prévoit des règles particulières que doit suivre le locateur pour calculer le montant de la réduction de loyer.

Exception : Dans la plupart des cas, si un locataire habite dans un logement locatif situé dans un immeuble sans but lucratif, le locateur n'est pas tenu de réduire le loyer aux termes de la LLUH.

Autres renseignements que le locateur doit fournir au locataire actuel

Renseignements sur le fournisseur de compteurs individuels

Avant d'obtenir le consentement d'un locataire actuel, le locateur doit aussi lui remettre les renseignements suivants :

- coordonnées du fournisseur de compteurs individuels;
- déclaration indiquant que le fournisseur de compteurs individuels pourrait exiger que le locataire verse un dépôt de garantie;
- politique du fournisseur de compteurs individuels concernant les dépôts de garantie;
- frais exigés par le fournisseur de compteurs individuels, notamment :
 - type de frais et montant;
 - méthode de calcul des frais;
 - situations où les frais pourraient augmenter;
 - montant de toute augmentation des frais prévue;
- déclaration indiquant que le fournisseur de compteurs individuels pourrait couper l'approvisionnement en électricité du logement du locataire si ce dernier accuse un arriéré dans le paiement du coût de la consommation d'électricité dans son logement.

De plus, si le locataire demande une copie de l'accord conclu entre le locateur et le fournisseur de compteurs individuels, le locateur doit en remettre une copie au locataire.

Renseignements sur le réfrigérateur Le locateur doit donner au locataire les meilleurs renseignements à sa disposition concernant l'âge du réfrigérateur. Le locateur doit aussi remettre au locataire tout renseignement qu'il détient concernant l'efficacité énergétique du réfrigérateur.

Ces règles s'appliquent seulement lorsque le locateur fournit le réfrigérateur dans le logement.

Renseignements sur la Commission de l'énergie de l'Ontario (CEO) Le locateur doit fournir par écrit au locataire les coordonnées de la Commission de l'énergie de l'Ontario (CEO). Le locateur doit également remettre au locataire une déclaration écrite indiquant au locataire qu'il peut communiquer avec la CEO en cas de différend avec le fournisseur de compteurs individuels.

Après avoir lu tous les renseignements fournis par le locateur...

Qu'arrive-t-il lorsque le locataire actuel donne son consentement? Si le locataire accepte de commencer à payer lui-même le coût de sa consommation d'électricité, il doit remplir le formulaire d'accord et le remettre au locateur.

Avant de transférer au locataire la responsabilité du coût de la consommation d'électricité, le locateur doit donner au locataire un préavis d'au moins 30 jours avant que les changements puissent entrer en vigueur. Les renseignements à cet égard doivent être fournis au locataire afin qu'il connaisse la date :

- à laquelle le locateur réduira le loyer du locataire;
 - à laquelle le locataire commencera à être responsable du paiement du coût de sa consommation d'électricité.
-

Qu'arrive-t-il lorsque le locataire actuel refuse de donner son consentement? Si le locataire *n'accepte pas* de commencer à payer lui-même le coût de la consommation d'électricité, il n'a pas besoin de remettre le formulaire d'accord au locateur.

Le locateur continuera d'être responsable de l'approvisionnement et du paiement de l'électricité du locataire, même si le locateur a installé un compteur individuel dans le logement locatif du locataire.

Le locateur doit fournir des renseignements au locataire éventuel

Renseignements sur la consommation d'électricité antérieure et l'efficacité énergétique

Si la convention de location doit exiger que le locataire éventuel paie le coût de la consommation d'électricité, le locateur doit remettre à ce locataire des renseignements sur la consommation d'électricité du locataire précédent. Ces renseignements doivent correspondre à la période de 12 mois la plus récente se terminant avant la date à laquelle le locateur fournit ces renseignements.

Le locateur doit indiquer au locataire éventuel si le logement a été vacant pendant cette période et, le cas échéant, pendant combien de temps.

Le locateur doit aussi remettre au locataire éventuel des renseignements sur l'âge du réfrigérateur dans le logement et tout renseignement dont il dispose concernant son efficacité énergétique. Cette règle s'applique seulement si le locateur fournit le réfrigérateur dans le logement.

Autres renseignements importants sur les compteurs individuels

Règles sur l'installation d'un compteur individuel

Si un locateur décide d'installer un compteur individuel dans un logement locatif, il doit suivre les règles prévues dans la LLUH. Le locateur doit indiquer au locataire actuel quand et pendant combien de temps l'approvisionnement en électricité du logement du locataire sera interrompu. Même si le locateur n'a pas besoin d'obtenir le consentement du locataire actuel pour installer un compteur individuel dans le logement du locataire, le locateur doit :

- donner un préavis écrit d'au moins 24 heures avant l'interruption de l'approvisionnement en électricité;
- préciser dans l'avis la date et l'heure, entre 8 h et 18 h, de l'interruption;
- préciser pendant combien de temps il croit que le logement du locataire sera privé d'électricité.

Requête du locataire à la Commission concernant des compteurs individuels

Un locataire ou ancien locataire peut présenter une requête à la Commission de la location immobilière si le locateur ne suit pas les règles prévues dans la LLUH concernant les compteurs individuels. La requête est présentée sur la *Formule T7 – Requête du locataire relative aux compteurs individuels*.

Un locataire ou un ancien locataire peuvent présenter cette requête pour divers motifs, notamment :

- mauvaise installation du compteur individuel;
- renseignements exigés non remis au locataire avant d'obtenir le consentement écrit du locataire;

- transfert du coût de l'électricité au locataire avant d'obtenir son consentement écrit;
- montant erroné de la réduction de loyer.

Des renseignements sur ces motifs et sur d'autres motifs d'une requête concernant un compteur individuel sont fournis dans les instructions accompagnant la formule T7.

Pour plus de renseignements

Communiquez avec la Commission de la location immobilière

Cette brochure contient uniquement des renseignements généraux. Pour obtenir des précisions sur la loi ou une copie des formules et publications de la Commission, vous pouvez :

- visiter le site Web de la Commission à tribunauxdecisionnelsontario.ca/cli
- communiquer avec la Commission au **416 645-8080** ou sans frais au **1 888 332-3234**;
- vous rendre au bureau local de la Commission de la location immobilière. Pour l'adresse des bureaux de la Commission, veuillez visiter le site Web de la Commission ou composer les numéros susmentionnés.

ISBN 978-1-4435-5577-7 (PDF)
ISBN 978-1-4435-5575-3 (Imprimé)
ISBN 978-1-4435-5576-0 (HTML)
©Imprimeur de la Reine Pour l'Ontario, 2010

Diffusion : 1^{er} Janvier 2011

Available in English