



Tribunaux décisionnels Ontario

Commission de la location immobilière

Accord du locataire concernant le paiement direct du coût de l'électricité

Directives

Veillez utiliser la présente formule si les conditions suivantes sont réunies :

- Vous êtes le locateur et vous êtes actuellement responsable du paiement du coût de l'électricité à l'égard du logement locatif du locataire;
- Vous avez installé un compteur individuel ou un compteur dans le logement locatif;
- Vous voulez que le locataire actuel commence à payer lui-même le coût de son électricité.

Vous pouvez vous procurer la présente formule au bureau de la Commission de la location immobilière le plus près de chez vous ou sur le site Web de la Commission à l'adresse suivante : tjso.ca/cli.

30 novembre 2015

Section 1 : Quand utiliser la présente formule

Veillez utiliser la présente formule si les conditions suivantes sont réunies :

- Vous êtes actuellement responsable du paiement du coût de l'électricité à l'égard du logement locatif du locataire;
- Vous avez installé un compteur individuel ou un compteur dans le logement locatif;
- Vous voulez que le locataire actuel commence à payer lui-même le coût de l'électricité.

Renseignements que vous devez donner au locataire :

Avant d'obtenir l'accord écrit du locataire sur la formule intitulée *Accord du locataire concernant le paiement direct du coût de l'électricité* (formule « Accord du locataire »), vous devez lui donner les renseignements suivants par écrit :

- Les coordonnées du distributeur d'électricité ou du fournisseur de compteurs individuels.
- Une déclaration précisant que le distributeur ou le fournisseur de compteurs individuels peut exiger un dépôt de garantie.
- Une description des types et montants des frais que le distributeur ou le fournisseur de compteurs individuels lui demandera et une explication du mode de calcul de ces frais.
- Une déclaration l'informant des circonstances dans lesquelles le distributeur ou le fournisseur de compteurs individuels peut majorer les frais.
- Des renseignements relativement à toute majoration prévue des frais qu'exige le distributeur ou le fournisseur de compteurs individuels et au montant d'une telle majoration.
- Les coordonnées de la Commission de l'énergie de l'Ontario et une déclaration précisant que le locataire peut communiquer avec la Commission relativement à un litige avec le distributeur ou le fournisseur de compteurs individuels.
- Les meilleurs renseignements disponibles à l'égard de la date de fabrication du réfrigérateur se trouvant dans le logement locatif et tout renseignement disponible sur son efficacité énergétique.

Les règles exigent aussi que vous donniez au locataire les éléments d'information suivants. Ces éléments sont déjà précisés dans la formule « Accord du locataire » :

- Une déclaration précisant que le locataire n'est pas tenu de consentir à la demande du locateur de mettre fin à son obligation d'approvisionnement en électricité à l'égard du logement locatif.
- Le montant de la réduction du loyer de même que le mode de calcul de cette réduction.
- Une déclaration précisant que le distributeur ou le fournisseur de compteurs individuels peut interrompre l'approvisionnement en

électricité dans le logement locatif si le montant que le locataire doit acquitter reste impayé.

Section 2 : Comment remplir la présente formule

Lisez les instructions attentivement avant de remplir la formule *Accord du locataire concernant le paiement direct du coût de l'électricité* (formule « Accord du locataire »).

Vous devez également remplir et joindre l'annexe A ou B, qui précise le mode de calcul de la réduction de loyer. Vous trouverez plus loin des directives pour vous aider à choisir l'annexe appropriée et à la remplir.

Page 1 de la formule :

Destinataire : Inscrivez le nom du locataire. Si plus d'un locataire vit dans le logement locatif, inscrivez le nom de tous les locataires. Il n'est pas nécessaire d'inscrire le nom des enfants ou des invités du locataire qui se trouvent dans le logement.

Expéditeur : Inscrivez le nom du locateur. En cas de locateurs multiples, inscrivez le nom de tous les locateurs.

Adresse du logement locatif :

Inscrivez le numéro et l'adresse au complet du logement locatif.

Éléments d'information devant figurer dans la case à la première page de la formule :

Vous devez inscrire les éléments d'information suivants dans la case à la première page de la formule :

- Le nom du fournisseur de compteurs individuels qui enverra la facture d'électricité au locataire. Nota : Si un compteur a été installé et que le distributeur local d'électricité enverra directement la facture d'électricité, inscrivez son nom ici.
- Le montant de la réduction de loyer consentie au locataire s'il commence à payer lui-même le coût de l'électricité. Vous devez d'abord faire les calculs prévus à l'annexe A ou B pour établir le montant de cette réduction.
- Indiquez si la réduction doit être versée à la semaine, au mois ou à une autre fréquence (dans ce dernier cas, précisez la fréquence). Par

exemple, si le locataire paie son loyer le premier de chaque mois, le montant de la réduction de loyer sera accordé au « mois ».

Section 3 : Choix du mode de calcul de la réduction de loyer

Les règles prévues en application de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (LLUH) vous autorisent à choisir entre deux modes de calcul de la réduction de loyer accordée au locataire :

- Si un compteur individuel ou un compteur a été installé dans le logement locatif il y a plus de 12 mois, vous pouvez choisir l'un ou l'autre mode de calcul de la réduction de loyer (annexe A ou B).
- Si le compteur individuel ou le compteur a été installé il y a moins de 12 mois, vous ne pouvez utiliser que le mode de calcul de la réduction de loyer prévu à l'annexe B.

Annexe A – Calcul fondé sur la consommation réelle d'électricité du logement locatif

- Utilisez l'annexe A si vous voulez fonder le calcul de la réduction de loyer sur le coût réel de l'électricité du logement locatif.
- **Important : Si** vous adoptez ce mode de calcul de la réduction de loyer à l'égard d'un logement locatif, vous devez l'utiliser à l'égard de tous les autres logements locatifs de l'immeuble. Vous ne pouvez pas passer à un autre mode de calcul de la réduction de loyer.

Annexe B – Calcul fondé sur une estimation de la consommation d'électricité du logement locatif

- Utilisez l'annexe B si vous voulez fonder le calcul de la réduction de loyer à l'égard du logement locatif sur le coût réel de l'électricité de l'ensemble d'habitation.
- **Important :** Si vous adoptez ce mode de calcul de la réduction de loyer à l'égard d'un ou de plusieurs logements locatifs, vous pouvez adopter le mode prévu à l'annexe A à l'égard d'autres logements locatifs. Toutefois, une fois que vous avez commencé à utiliser le mode prévu à l'annexe A à l'égard d'un logement quelconque, vous devez continuer de l'utiliser à l'égard de tous les autres logements locatifs de l'ensemble d'habitation.

Quel que soit le mode retenu, vous devez remplir l'annexe appropriée et la joindre à la formule « Accord du locataire ».

Section 4 : Remplir l'annexe A

Vous devez inscrire les éléments d'information suivants au haut de la page :

- **Montant de la réduction de loyer** et fréquence (semaine, mois, etc.).

Remplissez cette partie de la formule **après** avoir calculé le montant de la réduction de loyer au moyen de l'Option 1 ou de l'Option 2 prévue à l'annexe A.

- **Plus récente période de facturation de 12 mois.** Vous devez choisir la plus récente période de facturation de 12 mois qui a pris fin avant que vous remettiez la formule « Accord du locataire » au locataire.

Exemple : Le locateur, Jean Martin, remettra la formule « Accord du locataire » à la locataire le 25 janvier 2011. Il a reçu le relevé de compte le plus récent le 20 janvier 2011. Ce relevé visait la période de facturation prenant fin le 15 janvier 2011. Dans cet exemple, la plus récente période de facturation de 12 mois s'échelonnerait du « 16 janvier 2010 au 15 janvier 2011 ».

Inscrivez sur la formule la date de début et la date de fin de la période de facturation de 12 mois.

Choisir l'Option 1 ou 2 :

Reportez-vous à la période de 12 mois que vous avez indiquée au haut de l'annexe A. Est-ce que le logement locatif a été vacant un ou plusieurs mois pendant cette période?

- Si le logement locatif a été loué durant l'intégralité de la période de 12 mois, ombrez la case en regard de l'« Option 1 » et inscrivez les renseignements appropriés.
- Si le logement locatif a été vacant un ou plusieurs mois pendant cette période, ombrez la case en regard de l'« Option 2 » et inscrivez les renseignements appropriés.

Si vous choisissez l'Option 1 :

Remplissez les sections A à D de cette option. Les renseignements suivants vous aideront à comprendre la nature des éléments d'information que vous devez indiquer.

Option 1, rangée A – Coût total de l'électricité consommée :

Reportez-vous aux factures d'électricité reçues à l'égard du logement locatif en question pendant la plus récente période de facturation de 12 mois (indiquée dans la case supérieure de l'annexe A). Additionnez les montants figurant sous la rubrique relative à votre coût de l'électricité et sous la sous-rubrique « électricité ». Inscrivez la somme dans la rangée A de la formule.

Nota : Il peut arriver, dans certains cas, que vous n'ayez pas de facture du distributeur ou du fournisseur de compteurs individuels. Reportez-vous alors aux renseignements qu'il vous a donnés pour calculer le coût total de l'électricité à l'égard du logement locatif pendant la plus récente période de 12 mois.

Option 2, rangée B – Estimation totale des redevances et impôts additionnels :

Un fournisseur de compteurs individuels ou un distributeur demande aussi à ses clients d'acquitter des coûts additionnels. La taxe sur la vente harmonisée (TVH) s'applique à ces coûts additionnels et au coût de l'électricité.

Les redevances additionnelles **incluent** les coûts suivants :

- livraison de l'électricité
- frais de réglementation
- redevances de liquidation de la dette
- frais de facturation
- autres frais administratifs
- toutes les taxes applicables.

Toutefois, les redevances additionnelles **excluent** les coûts suivants :

- frais ponctuels de raccordement
- pénalités et frais pour paiement tardif.

Mode d'estimation des redevances additionnelles :

Les redevances additionnelles se fondent ordinairement sur les kilowattheures d'électricité consommés.

Afin d'évaluer le montant des redevances additionnelles que le locataire devra acquitter, reportez-vous aux factures reçues pendant la plus récente période de facturation de 12 mois. Vous pourrez ainsi déterminer le nombre total de kilowattheures d'électricité consommés à l'égard du logement locatif. Servez-vous ensuite de ce nombre pour **estimer** le montant des redevances additionnelles qui, selon vous, seront payables pendant la période de 12 mois qui suit la plus récente période de facturation indiquée au haut de l'annexe A.

Exemple : Au haut de l'annexe A, Jean Martin a indiqué que la plus récente période de facturation de 12 mois à l'égard du logement locatif en question s'échelonnait du 16 janvier 2010 au 15 janvier 2011. S'il veut calculer les redevances additionnelles, Jean doit tenir compte de la période de 12 mois qui suit la « plus récente période de facturation de

12 mois ». Dans cet exemple, Jean estimera les redevances additionnelles payables pendant la période s'échelonnant du 16 janvier 2011 au 15 janvier 2012.

Voici comment Jean calculera le montant des redevances additionnelles :

- i) Il examinera les factures reçues pendant la plus récente période de facturation de 12 mois et additionnera le nombre total de kilowattheures d'électricité consommés.
- ii) Ensuite, Jean examinera la liste des redevances additionnelles que le fournisseur de compteurs individuels demande aux locataires d'acquitter. Compte tenu du nombre total de kilowattheures d'électricité établi à l'étape i), Jean estimera le montant des redevances additionnelles que le locataire devrait acquitter pendant la prochaine période de facturation de 12 mois.

Mode de calcul des impôts :

Une fois que vous avez établi le montant des redevances additionnelles, vous devez calculer les impôts applicables au total du coût de l'électricité à l'égard du logement et des redevances additionnelles estimées.

Exemple :

Reprenons l'exemple ci-dessus. Jean a calculé le montant de la TVH comme suit : il a calculé 13 % des redevances additionnelles estimées à l'étape ii); il a ensuite calculé 13 % du coût de l'électricité qu'il avait établi et indiqué dans la rangée A de la formule; puis, il a additionné ces deux montants pour calculer le montant total des impôts.

Finalement, Jean a additionné le montant estimatif des redevances additionnelles et le montant total de la TVH.

Une fois que vous avez estimé le montant total des redevances et impôts additionnels, inscrivez-le dans la rangée B de la formule.

Option 1, rangée C – Nombre total de périodes de location dans la période de 12 mois :

Dans la rangée C de l'Option 1, inscrivez le nombre de périodes de location dans la période de 12 mois que vous avez indiqué au haut de l'annexe A. Par exemple, si le locataire paie son loyer mensuellement, inscrivez le chiffre « 12 ».

Option 1, rangée D – Montant de la réduction de loyer :

Pour calculer la réduction de loyer, additionnez les montants inscrits dans les rangées A et B, puis divisez la somme ainsi obtenue par le nombre de périodes de location que vous avez inscrit dans la rangée C.

Retournez au haut de la formule et inscrivez ce montant en regard de la ligne intitulée « **Montant de la réduction de loyer** ». Ensuite, inscrivez ce montant à

la page 1 de la formule « Accord du locataire » (« *Accord du locataire concernant le paiement direct du coût de l'électricité* »).

Si vous avez choisi l'Option 2 (le logement locatif a été vacant un ou plusieurs mois) :

Remplissez les sections A à D de cette option. Les renseignements suivants vous aideront à comprendre la nature des éléments d'information que vous devez indiquer.

Option 2, rangée A – Coût total rajusté de l'électricité consommée :

Pour calculer ce montant, reportez-vous à la « **Ligne A – Calcul du coût rajusté de l'électricité consommée** » de la feuille de travail, à la page 2 de l'annexe A. Suivez les instructions ci-dessous pour faire les calculs requis :

Ligne A – Calcul du coût rajusté de l'électricité consommée :

A. Coût de l'électricité consommée :

Reportez-vous aux factures d'électricité reçues à l'égard du logement locatif en question pendant la plus récente période de facturation de 12 mois. Additionnez les montants figurant sous la rubrique relative à votre coût de l'électricité et sous la sous-rubrique « électricité ». Inscrivez la somme dans la rangée A de la feuille de travail.

Nota : Il peut arriver, dans certains cas, que vous n'ayez pas de facture du distributeur ou du fournisseur de compteurs individuels. Reportez-vous alors aux renseignements qu'il vous a donnés pour calculer le coût total de l'électricité à l'égard du logement locatif pendant la plus récente période de 12 mois.

B. Nombre de mois complets d'occupation du logement durant la période de 12 mois :

Pendant combien de mois complets le logement a-t-il été occupé durant la plus récente période de facturation de 12 mois? Inscrivez la réponse dans la rangée B de la feuille de travail.

Exemple : Jean Martin, le locateur, a indiqué sur la formule que la plus récente période de facturation de 12 mois s'échelonnait du 16 janvier 2010 au 15 janvier 2011. Durant cette période, le logement locatif a été vacant du 15 mars au 30 avril 2010. En conséquence, le nombre de mois **complets** d'occupation du logement locatif durant cette période de 12 mois a totalisé « **10** ». Jean inscrit alors le chiffre « 10 » dans la rangée B.

C. Coût total rajusté de l'électricité consommée :

Pour calculer ce montant, divisez le montant inscrit dans la rangée A par le nombre de mois indiqué dans la rangée B. Multipliez le quotient obtenu

par 12. Inscrivez la réponse dans la rangée C de la feuille de travail et dans la rangée A de l'Option 2 (à la page 1 de l'annexe A).

Option 2, ligne B – Estimation totale des redevances et impôts additionnels :

Pour calculer ce montant, reportez-vous à la « **Ligne B – Estimation des redevances et impôts additionnels** » de la feuille de travail, à la page 2 de l'annexe A. Suivez les instructions ci-dessous pour remplir la feuille de travail.

Ligne B – Estimation des redevances et impôts additionnels :

A. Kilowattheures d'électricité consommés par le logement locatif :

Reportez-vous aux factures d'électricité reçues pendant la plus récente période de facturation de 12 mois. Quel est le nombre total de kilowattheures d'électricité consommés dans le logement locatif durant cette période? Inscrivez ce nombre dans la rangée A de la feuille de travail.

B. Nombre de mois complets d'occupation du logement :

Pendant combien de mois complets le logement a-t-il été occupé durant la plus récente période de facturation de 12 mois indiquée au haut de la page 1 de l'annexe A? Inscrivez la réponse dans la rangée B de la feuille de travail.

Exemple : Jean Martin, le locateur, a indiqué sur la formule que la plus récente période de facturation de 12 mois s'échelonnait du 16 janvier 2010 au 15 janvier 2011. Durant cette période, le logement locatif a été vacant du 15 mars au 30 avril 2010. En conséquence, le nombre de mois **complets** d'occupation du logement locatif durant cette période de 12 mois a totalisé « 10 ». Jean inscrit alors le chiffre « 10 » dans la rangée B.

C. Estimation des kilowattheures totaux d'électricité :

Pour calculer ce montant, divisez le nombre total de kilowattheures d'électricité inscrit dans la rangée A par le nombre de mois indiqué dans la rangée B. Multipliez le quotient ainsi obtenu par 12. Inscrivez la réponse dans la rangée C de la feuille de travail.

D. Estimation totale des redevances et impôts additionnels :

Un fournisseur de compteurs individuels ou un distributeur demande aussi à ses clients d'acquitter des coûts additionnels. La taxe sur la vente harmonisée (TVH) s'applique à ces coûts additionnels et au coût de l'électricité.

Les redevances additionnelles **incluent** les coûts suivants :

- livraison de l'électricité

- frais de réglementation
- redevances de liquidation de la dette
- frais de facturation
- autres frais administratifs
- toutes les taxes applicables.

Toutefois, les redevances additionnelles **excluent** les coûts suivants :

- frais ponctuels de raccordement
- pénalités et frais pour paiement tardif.

Mode d'estimation des redevances additionnelles :

Estimez les redevances additionnelles qui, selon vous, seront payables pendant la période de 12 mois qui suit la plus récente période de facturation de 12 mois. Vous devriez fonder ce montant sur le nombre estimatif de kilowattheures d'électricité que vous avez calculé à la rangée C.

Exemple : Au haut de l'annexe A, Jean Martin a indiqué que la plus récente période de facturation de 12 mois à l'égard du logement locatif en question s'échelonnait du 16 janvier 2010 au 15 janvier 2011. S'il veut calculer les redevances additionnelles, Jean doit tenir compte de la période de 12 mois qui suit la « plus récente période de facturation de 12 mois ». Dans cet exemple, Jean estimera les redevances additionnelles payables pendant la période s'échelonnant du 16 janvier 2011 au 15 janvier 2012.

Voici comment Jean calculera le montant des redevances additionnelles :

- Jean examinera la liste des redevances que le fournisseur de compteurs individuels demande aux locataires d'acquitter. Compte tenu du nombre total de kilowattheures d'électricité inscrit dans la rangée C de la feuille de travail, Jean estimera le montant des redevances additionnelles que le locataire devrait acquitter pendant la prochaine période de facturation de 12 mois.

Mode de calcul des impôts :

Une fois que vous avez établi le montant des redevances additionnelles, vous devez calculer les impôts applicables au total du coût de l'électricité et des redevances additionnelles estimées.

Exemple :

Reprenons l'exemple ci-dessus. Jean a calculé le montant de la TVH comme suit :

- Il a calculé 13 % des redevances additionnelles estimées ci-dessus. Il a ensuite calculé 13 % du coût de l'électricité qu'il avait établi et indiqué dans la rangée A de l'Option 2 de la formule. Puis,

il a additionné ces deux montants pour calculer le montant total des impôts.

Finalement, Jean a additionné le montant estimatif des redevances additionnelles et le montant total de la TVH pour arriver à l'« estimation totale des redevances et impôts additionnels ».

Inscrivez le montant qui correspond à votre calcul estimatif des « redevances et impôts additionnels » dans la rangée D de la feuille de travail. Inscrivez ce même montant dans la rangée B de l'Option 2 (à la page 1 de l'annexe A).

Option 2, rangée C – Nombre total de périodes de location dans la période de 12 mois :

Dans la rangée C de l'Option 2, inscrivez le nombre de périodes de location dans la période de 12 mois. Si le locataire paie son loyer mensuellement, inscrivez le chiffre « 12 ». Si le locataire paie son loyer à une autre fréquence, calculez le nombre de périodes de location comprises dans la période de 12 mois et inscrivez la réponse dans la rangée.

Option 2, rangée D – Montant de la réduction de loyer par période de location :

Pour calculer la réduction de loyer, additionnez les montants inscrits dans les rangées A et B, puis divisez la somme ainsi obtenue par le nombre de périodes de location que vous avez inscrit dans la rangée C. Le résultat correspond au montant de la réduction de loyer.

Retournez au haut de la formule et inscrivez ce montant en regard de la ligne intitulée « **Montant de la réduction de loyer** ». Ensuite, inscrivez ce montant à la page 1 de la formule « Accord du locataire » (« *Accord du locataire concernant le paiement direct du coût de l'électricité* »).

Section 5 : Remplir l'annexe B

Utilisez cette annexe si le calcul de la réduction de loyer se fonde sur une estimation du coût à l'égard du logement locatif compte tenu du coût réel de la consommation d'électricité dans l'ensemble d'habitation.

Suivez les instructions ci-dessous pour remplir l'annexe B.

Vous devez inscrire les éléments d'information suivants au haut de la page :

- **Montant de la réduction de loyer** et fréquence (semaine, mois, etc.).

Remplissez cette partie de la formule après avoir calculé le montant de la réduction de loyer en suivant toutes les étapes prévues à l'annexe.

- **Plus récente période de facturation de 12 mois.** Vous devez choisir la plus récente période de facturation de 12 mois qui a pris fin avant que vous remettiez la formule « *Accord du locataire concernant le paiement direct du coût de l'électricité* » au locataire.

Exemple : Le locateur, Jean Martin, remettra la formule « Accord du locataire » à la locataire le 25 janvier 2011. Il a reçu le relevé de compte le plus récent le 20 janvier 2011. Ce relevé visait la période de facturation prenant fin le 15 janvier 2011. Dans cet exemple, la plus récente période de facturation de 12 mois s'échelonne du « 16 janvier 2010 au 15 janvier 2011 ». Inscrivez ces dates dans l'espace prévu à cette fin.

Étape 1 – Calcul du coût annuel de l'électricité pour l'ensemble des logements locatifs de l'ensemble d'habitation :

Maintenant, vous allez calculer le coût de l'électricité consommée par les logements locatifs de l'ensemble d'habitation.

A. Coût de l'électricité consommée par l'ensemble d'habitation :

Reportez-vous aux factures d'électricité reçues à l'égard de l'ensemble d'habitation pendant la plus récente période de facturation de 12 mois. Additionnez les montants figurant sous la rubrique relative à votre coût de l'électricité et sous la sous-rubrique « électricité ».

Inscrivez le montant total du coût de l'électricité consommée dans la rangée A de l'Étape 1 de la feuille de travail.

B. Coût de l'électricité consommée par d'autres portions de l'ensemble :

Inscrivez dans la rangée B le coût de l'électricité consommée par les portions de l'ensemble d'habitation qui ne constituent pas des logements locatifs. Ces portions peuvent comprendre, par exemple, le foyer, les corridors, la buanderie, etc. Nota : Le coût attribuable aux autres portions de l'ensemble d'habitation doit être estimé par une personne qui est titulaire d'un permis délivré aux termes de la *Loi sur les ingénieurs*.

C. Coût annuel total de l'électricité consommée par tous les logements locatifs de l'ensemble d'habitation :

Pour calculer ce montant, soustrayez le montant à la rangée B du montant à la rangée A. Le résultat correspond au coût d'électricité des **logements locatifs** de l'ensemble d'habitation. Inscrivez ce montant dans la rangée C de l'Étape 1 de la feuille de travail.

Étape 2 – Calcul de la consommation annuelle d'électricité de tous les logements locatifs de l'ensemble d'habitation :

Maintenant, vous allez établir le nombre total de kilowattheures d'électricité consommés par les logements locatifs de l'ensemble d'habitation.

A. Kilowattheures d'électricité consommés par l'ensemble d'habitation :

Reportez-vous aux factures d'électricité reçues pendant la plus récente période de facturation de 12 mois. Quel est le nombre total de kilowattheures d'électricité consommés durant cette période? Inscrivez ce nombre dans la rangée A de l'Étape 2 de la feuille de travail.

B. Kilowattheures d'électricité consommés dans d'autres portions de l'ensemble d'habitation :

Inscrivez dans la rangée B le nombre total de kilowattheures d'électricité consommés dans d'autres portions de l'ensemble d'habitation qui ne constituent pas des logements locatifs. Ces portions peuvent comprendre, par exemple, le foyer, les corridors, la buanderie, etc. Nota : Le nombre de kilowattheures d'électricité attribuable aux autres portions de l'ensemble d'habitation doit être estimé par une personne qui est titulaire d'un permis délivré aux termes de la *Loi sur les ingénieurs*.

C. Kilowattheures d'électricité consommés annuellement par tous les logements locatifs de l'ensemble d'habitation :

Pour calculer ce nombre, soustrayez le nombre à la rangée B du nombre à la rangée A. Le résultat correspond au nombre total de kilowattheures d'électricité consommés par tous les **logements locatifs** de l'ensemble d'habitation. Inscrivez ce nombre dans la rangée C de l'Étape 2 de la feuille de travail.

Étape 3 – Estimation du coût de l'électricité consommée annuellement par le logement locatif :

À l'Étape 1, vous avez calculé le coût de l'électricité pour la totalité des logements locatifs de l'ensemble d'habitation. Vous devez maintenant, en vous fondant sur ce montant, calculer le coût de l'électricité de chaque logement locatif.

A. Coût annuel total de l'électricité consommée par tous les logements locatifs de l'ensemble d'habitation :

Dans la rangée A, inscrivez le montant calculé à l'Étape 1, rangée C (coût total de l'électricité consommée par tous les logements locatifs de l'ensemble d'habitation).

B. Superficie du logement locatif :

Quelle est la superficie du logement locatif? Inscrivez la réponse dans la rangée B de l'Étape 3 de la feuille de travail.

C. Superficie totale de tous les logements locatifs de l'ensemble d'habitation :

Quelle est la superficie totale de tous les logements locatifs de l'ensemble d'habitation? Assurez-vous d'exclure les autres portions de l'ensemble (foyer, buanderie, etc.) qui ne sont pas des logements locatifs. Inscrivez la réponse dans la rangée C de l'Étape 3 de la feuille de travail.

D. Estimation du coût de l'électricité consommée annuellement par le logement locatif :

Pour calculer ce montant, multipliez le montant inscrit dans la rangée A par le nombre figurant dans la rangée B et divisez le produit par le nombre indiqué dans la rangée C. Le résultat correspond au coût estimatif de l'électricité consommée pour le logement locatif.

Étape 4 – Estimation de la consommation annuelle d'électricité du logement locatif

À l'Étape 2, vous avez calculé le nombre total de kilowattheures d'électricité consommés par tous les logements locatifs de l'ensemble d'habitation. Vous devez maintenant, en vous fondant sur ce nombre, estimer le nombre de kilowattheures d'électricité consommés par le logement locatif en question.

A. Kilowattheures d'électricité consommés annuellement par tous les logements locatifs de l'ensemble d'habitation :

Dans la rangée A, inscrivez le nombre calculé à l'Étape 2, rangée C (nombre total de kilowattheures d'électricité consommés par tous les logements locatifs de l'ensemble d'habitation).

B. Superficie du logement locatif :

Quelle est la superficie du logement locatif? Inscrivez la réponse dans la rangée B de l'Étape 4 de la feuille de travail.

C. Superficie totale de tous les logements locatifs de l'ensemble d'habitation :

Quelle est la superficie totale de tous les logements locatifs de l'ensemble d'habitation? Assurez-vous d'exclure les autres portions de l'ensemble (foyer, buanderie, etc.) qui ne sont pas des logements locatifs. Inscrivez la réponse dans la rangée C de l'Étape 4 de la feuille de travail.

D. Estimation des kilowattheures d'électricité consommés annuellement par le logement locatif :

Pour calculer ce montant, multipliez le nombre inscrit dans la rangée A par le nombre figurant dans la rangée B et divisez le produit par le nombre indiqué dans la rangée C. Le résultat correspond au nombre total de kilowattheures d'électricité consommés par le logement locatif.

Étape 5 – Réduction de loyer totale par période de location

Maintenant, vous allez calculer la réduction de loyer pour le logement locatif. Cette réduction se fondera sur les calculs faits aux étapes 1 à 4.

A. Estimation du coût de l'électricité consommée annuellement par le logement locatif

Inscrivez dans cette rangée le montant calculé à l'Étape 3, rangée D (coût total de l'électricité consommée par le logement locatif).

B. Estimation totale des redevances et impôts additionnels :

Un fournisseur de compteurs individuels ou un distributeur demande aussi à ses clients d'acquitter des coûts additionnels. La taxe sur la vente harmonisée (TVH) s'applique à ces coûts additionnels et au coût de l'électricité.

Les redevances additionnelles **incluent** les coûts suivants :

- livraison de l'électricité
- frais de réglementation
- redevances de liquidation de la dette
- frais de facturation
- autres frais administratifs
- toutes les taxes applicables.

Toutefois, les redevances additionnelles **excluent** les coûts suivants :

- frais ponctuels de raccordement
- pénalités et frais pour paiement tardif.

Mode d'estimation des redevances additionnelles :

Estimez les redevances additionnelles qui, selon vous, seront payables pendant la période de 12 mois qui suit la plus récente période de facturation de 12 mois. Vous devriez fonder ce montant sur le nombre estimatif de kilowattheures d'électricité consommés annuellement que vous avez calculé à la rangée D à l'Étape 4 de la feuille de travail.

Exemple : Au haut de l'annexe A, Jean Martin a indiqué que la plus récente période de facturation de 12 mois à l'égard du logement locatif en question s'échelonnait du 16 janvier 2010 au 15 janvier 2011. S'il veut calculer les redevances additionnelles, Jean doit tenir compte de la période de 12 mois qui suit la « plus récente période de facturation de 12 mois ». Dans cet exemple, Jean estimera les redevances additionnelles payables pendant la période s'échelonnant du 16 janvier 2011 au 15 janvier 2012.

Voici comment Jean calculera le montant des redevances additionnelles :

- Jean examinera la liste des redevances que le fournisseur de compteurs individuels demande aux locataires d'acquitter. Compte tenu du nombre total de kilowattheures d'électricité inscrit dans la rangée D à l'Étape 4 de la feuille de travail, Jean estimera le montant des redevances additionnelles que le locataire devrait acquitter pendant la prochaine période de facturation de 12 mois.

Mode de calcul des impôts :

Une fois que vous avez établi le montant des redevances additionnelles, vous devez calculer les impôts applicables au total du coût de l'électricité et des redevances additionnelles estimées.

Exemple :

Reprenons l'exemple ci-dessus. Jean a calculé le montant de la TVH comme suit :

- Il a calculé 13 % des redevances additionnelles estimées ci-dessus. Il a ensuite calculé 13 % du coût de l'électricité qu'il avait établi et indiqué dans la rangée D de l'Étape 3 de la feuille de travail. Puis, il a additionné ces deux montants pour calculer le montant total des impôts.
- Finalement, Jean a additionné le montant estimatif des redevances additionnelles et le montant total de la TVH pour arriver à l'« estimation totale des redevances et impôts additionnels ».

Inscrivez le montant qui correspond à votre calcul estimatif des « redevances et impôts additionnels » dans la rangée B de l'Étape 5 de la formule de travail.

C. Nombre de périodes de location dans une période de 12 mois :

Dans la rangée C de l'Étape 5 de la feuille de travail, inscrivez le nombre de périodes de facturation de 12 mois que vous avez indiqué au haut de l'annexe A. Si le locataire paie son loyer mensuellement, inscrivez le chiffre « 12 » dans cette rangée.

D. Montant de la réduction de loyer par période de location :

Pour calculer la réduction de loyer, additionnez les montants inscrits dans les rangées A et B, puis divisez la somme ainsi obtenue par le nombre de périodes de location que vous avez inscrit dans la rangée C. Le résultat correspond au montant de la réduction de loyer. Inscrivez ce montant dans la rangée D de l'Étape 5 de la feuille de travail.

Retournez au haut de la formule et inscrivez ce montant en regard de la ligne intitulée « **Montant de la réduction de loyer** ». Ensuite, inscrivez ce montant à la page 1 de la formule « Accord du locataire » (« *Accord du locataire concernant le paiement direct du coût de l'électricité* »).

Section 6 : Remise de la formule et de l'annexe au locataire

Vous devez remettre au locataire l'*Accord du locataire concernant le paiement direct du coût de l'électricité* de même que l'annexe (A ou B) que vous avez utilisée pour calculer le montant de la réduction de loyer. Assurez-vous de conserver une copie de la formule et de l'annexe dans vos dossiers.

Que se passe-t-il une fois que vous avez remis l'avis?

Une fois que vous avez remis la formule et l'annexe au locataire, c'est à lui de décider s'il consentira ou non à votre demande. Il n'est pas obligé d'y consentir.

Si le locataire ne donne pas son consentement, vous devrez continuer de payer le coût de l'électricité à l'égard du logement locatif qu'occupe le locataire.

Si le locataire donne son consentement, il doit signer la formule et vous la remettre. Vous devrez alors lui donner un avis précisant la date à laquelle il commencera à payer le coût de l'électricité de son logement. Cette date correspondra aussi à la date d'entrée en vigueur de la réduction de loyer. La Commission dispose d'une formule d'avis du locateur de son intention de mettre fin à son obligation d'approvisionnement en électricité. Cet avis doit être remis au moins 30 jours avant l'entrée en vigueur du changement.

Section 7 : Vous désirez obtenir de plus amples renseignements...

Si vous avez des questions ou si vous voulez d'autres renseignements, veuillez communiquer avec la Commission de la location immobilière au 416 645-8080 ou, sans frais, au 1 888 332-3234. Vous pouvez aussi consulter le site Web de la Commission à l'adresse suivante : tjso.ca/cli.