

**Dispositions sur les compteurs
individuels aux termes de la
*Loi de 2006 sur la location à usage
d'habitation*
et de la
*Loi de 2009 sur la protection des
consommateurs d'énergie***

Document de consultation

Ministère des Affaires municipales et du Logement

Mars 2010

TABLE DES MATIÈRES

Introduction	3
Installation de compteurs individuels dans les immeubles locatifs	6
1.0 Normes d'efficacité énergétique	6
2.0 Réductions de loyer	10
3.0 Rajustement des réductions de loyer	11
4.0 Divulcation de renseignements aux locataires	12
5.0 Requête des locataires pour manquement du locateur à ses obligations	14
6.0 Avis donnés par le locateur	15
7.0 Autorisation de l'installation de compteurs individuels et utilisation de compteurs individuels pour la facturation	16
8.0 Traitement des logements sociaux	17
Répartition des frais de services d'utilité publique	19
1.0 Répartition des frais de services d'utilité publique et réductions de loyer	19
2.0 Normes d'efficacité énergétique	19
3.0 Requête présentée par le locataire pour manquement aux normes d'efficacité énergétique	20
4.0 Divulcation aux locataires éventuels	21
5.0 Avis donnés par le locateur	21

INTRODUCTION

Le gouvernement de l'Ontario a déposé un projet de loi dans le but de renforcer la protection des consommateurs d'énergie et d'appuyer son objectif visant à améliorer l'économie et l'utilisation efficace de l'électricité dans la province. Le projet de *Loi de 2009 sur la protection des consommateurs d'énergie* donne au gouvernement les outils nécessaires pour faciliter l'installation de compteurs individuels dans les ensembles d'habitation locatifs et lui confère le pouvoir d'établir les règles et obligations permettant de protéger les intérêts des locataires et de fournir une orientation claire aux locateurs et aux autres intervenants.

Compteurs individuels dans les immeubles locatifs

De nombreux locataires habitant des immeubles à logements multiples ne sont pas directement responsables du coût de leur consommation d'électricité. Dans ces immeubles, connus sous le nom d'immeubles dotés d'un compteur collectif, le locateur achète l'électricité pour l'immeuble, puis la fournit aux locataires sous forme de service inclus dans leur loyer. Les compteurs intelligents d'unité et les compteurs divisionnaires d'unité (collectivement appelés compteurs individuels dans le présent document) permettent à chacun des locataires de devenir directement responsable du coût de sa consommation d'électricité.

Selon le recensement de 2006, il y a 1,3 million de logements locatifs en Ontario. Sur ce nombre, on estime que 1,05 million de logements font partie du marché locatif privé, et 262 000 sont des logements sociaux et des logements subventionnés. On estime qu'environ 16 % des logements locatifs, soit 150 000, principalement dans le secteur privé, sont dotés soit d'un compteur individuel, soit d'un compteur divisionnaire, le reste des logements locatifs étant situé dans des immeubles d'habitation dotés d'un compteur collectif.

Dispositions sur les compteurs individuels aux termes de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*.

Des dispositions ont été prévues dans la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*. (LLUH) pour appuyer le programme d'économie d'énergie du gouvernement tout en protégeant les locataires. Ces dispositions n'ont pas été proclamées en vigueur jusqu'à maintenant.

Selon son libellé actuel, l'article 137 de la LLUH aurait facilité l'installation de compteurs intelligents dans les immeubles d'habitation locatifs. Reconnaisant que l'installation de compteurs intelligents pourrait ne pas être possible dans les petits immeubles locatifs, l'article 138 permettait aux locateurs d'immeubles locatifs comptant au plus six logements de répartir entre les locataires les frais de services d'utilité publique.

Loi de 2009 sur la protection des consommateurs d'énergie

Le 8 décembre 2009, le gouvernement de l'Ontario a déposé le projet de loi 235, *Loi de 2009 sur la protection des consommateurs d'énergie* (LPCE), pour renforcer la protection des consommateurs d'énergie. Le projet de loi vise également à autoriser l'installation de compteurs individuels dans les immeubles d'habitation, ce qui permettra aux locataires d'exercer un plus grand contrôle sur le coût de l'énergie et favorisera une plus grande économie d'énergie.

Si elle est adoptée, la partie III de la LPCE proposée permettrait l'installation de compteurs individuels dans les ensembles d'habitation locatifs et autoriserait l'utilisation de ces compteurs pour facturer à chaque locataire sa consommation d'électricité. Le projet de loi abrogerait les articles 137 et 138 actuels de la LLUH non proclamés en vigueur et les remplacerait par de nouveaux articles précisant les protections dont bénéficient les locataires ainsi que les responsabilités des locateurs et des locataires en ce qui a trait aux compteurs individuels d'électricité et la répartition des frais de services d'utilité publique dans les petits immeubles.

La partie III de la LPCE proposée et les dispositions connexes qui modifieraient l'article 137 de la LLUH protégeraient les locataires et établiraient clairement les exigences s'appliquant aux locateurs. Pour ce faire, la loi et les dispositions connexes prévoieraient ce qui suit :

- exiger que les locateurs obtiennent le consentement écrit des locataires en place avant de leur transférer les frais d'électricité;
- exiger que les locateurs réduisent le loyer conformément aux règles prescrites lorsqu'ils mettent fin à l'obligation de fournir l'électricité aux locataires;
- exiger que les locateurs respectent les normes d'efficacité énergétique prescrites de façon à ce que les locataires puissent mieux gérer le coût de l'énergie qu'ils consomment;
- exiger que les locateurs fournissent des renseignements, d'une part aux locataires en place avant de pouvoir mettre fin à l'obligation de fournir l'électricité, d'autre part aux locataires éventuels devant emménager dans un logement doté d'un compteur individuel;
- permettre aux locataires de présenter une requête à la Commission de la location immobilière (CLI) pour obtenir des mesures de redressement et régler les différends lorsque le locateur a manqué à ses obligations concernant le consentement, la réduction de loyer, les normes d'efficacité énergétique ou la divulgation de renseignements.

En outre, les locateurs ne seraient pas autorisés à demander une augmentation de loyer supérieure au taux légal pour des dépenses en immobilisations lorsque ces dépenses ne favorisent pas des économies d'électricité ou une utilisation plus efficace de l'électricité, mais auraient pu raisonnablement le faire.

Les modifications proposées à la *Loi de 1998 sur la Commission de l'énergie de l'Ontario* et à la *Loi de 1998 sur l'électricité* aux termes du projet de loi 235 protégeraient aussi les locataires dont le logement est doté d'un compteur individuel en autorisant la Commission de l'énergie de l'Ontario (CEO) à surveiller et à réglementer les fournisseurs

de compteurs individuels (compagnies de distribution locales et fournisseurs de compteurs divisionnaires d'unité) concernant les frais et les dépôts de garantie qu'ils exigent et leurs politiques relatives au débranchement.

Des protections semblables à celles prévues dans la proposition de modification de l'article 137 de la LLUH sont fournies aux locataires aux termes de l'article 138 proposé, avant que le locateur puisse répartir les frais de services d'utilité publique.

Nous désirons connaître votre avis

Le cadre législatif pour les activités liées aux compteurs individuels dans les logements locatifs est décrit dans les modifications que l'on propose d'apporter à la LLUH aux termes du projet de loi 235. Cependant, nombre des éléments de mise en œuvre seraient prévus dans les règlements. Le présent document de consultation vise à obtenir vos observations sur les règlements qui seraient élaborés aux termes des modifications proposées à la LLUH et les dispositions connexes de la partie III de la LPCE, si le projet de loi est adopté par l'Assemblée législative. Chacun des chapitres du document porte sur une disposition particulière. On y discute des principaux domaines pour lesquels des règlements seraient établis aux termes des dispositions. Chaque chapitre inclut d'importantes considérations et des questions pertinentes qui faciliteront l'installation de compteurs individuels et la répartition des frais de services d'utilité publique dans les logements locatifs.

Voici les principaux domaines :

- normes d'efficacité énergétique;
- réductions de loyer;
- rajustement des réductions de loyer;
- divulgation de renseignements aux locataires;
- requête des locataires pour manquement du locateur à ses obligations;
- avis donnés par le locateur;
- autorisation de l'installation de compteurs individuels et utilisation de compteurs individuels pour la facturation;
- traitement des logements sociaux.

INSTALLATION DE COMPTEURS INDIVIDUELS DANS LES IMMEUBLES LOCATIFS

1.0 NORMES D'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

Les compteurs individuels permettent aux locataires de payer l'électricité en fonction de leur consommation réelle et jouent ainsi un rôle important dans l'économie d'énergie. Cependant, dans beaucoup d'immeubles, les locataires ont peu de contrôle sur l'efficacité énergétique dans leur appartement, car les locateurs sont propriétaires de la plupart des gros appareils ménagers et sont responsables de l'enveloppe de bâtiment. Si les logements et les appareils sont inefficaces sur le plan énergétique, les locataires pourraient avoir de la difficulté à économiser l'électricité et à en gérer les coûts.

Le paragraphe 137 (9) de la LLUH prévu dans la LPCE proposée exigerait que les locateurs satisfassent aux exigences prescrites en matière d'économie et d'utilisation efficace de l'électricité concernant les appareils ménagers et le logement, dans les logements où un compteur individuel a été installé et pour lesquels les locataires doivent payer leur consommation d'électricité. L'alinéa 137 (9) c) permettrait que d'autres exigences en matière d'économie et d'utilisation efficace de l'électricité soient imposées aux locateurs s'ils installent des compteurs individuels dans un immeuble locatif. Les normes prescrites doivent être équitables pour les locataires, sans constituer un fardeau trop lourd pour les locateurs et les décourager d'installer des compteurs individuels dans leurs logements.

Le paragraphe 137 (10) exigerait que les locateurs de logements locatifs dotés d'un compteur ou d'un compteur individuel se conforment aux mêmes obligations en matière d'économie et d'utilisation efficace de l'électricité dans les autres circonstances prescrites.

De plus, le paragraphe 137 (5) prévoirait que dans le cas des immeubles chauffés à l'électricité, les locateurs peuvent mettre fin à leur obligation de fournir l'électricité incluse dans le loyer uniquement dans des circonstances précises et en respectant des conditions particulières.

Enfin, les dispositions du paragraphe 33 (4) de la LPCE proposée autoriseraient le gouvernement à établir les normes d'efficacité énergétique et de conservation de l'énergie à respecter avant que des compteurs individuels puissent être utilisés aux fins de facturation.

NORMES S'APPLIQUANT AUX APPAREILS MÉNAGERS

Les locataires ont affirmé que leur capacité de réduire leur consommation d'électricité est diminuée si les appareils ménagers fournis par le locateur sont vieux et inefficaces. Les appareils ménagers habituellement fournis dans les logements individuels par le

locateur comprennent le réfrigérateur et la cuisinière. En outre, les recherches semblent indiquer que dans les situations de location, seuls les réfrigérateurs ont sur la consommation d'électricité une incidence importante que le locataire ne peut contrôler.

Questions à prendre en considération

1. Quelles normes devraient être en place concernant les appareils ménagers pour favoriser la capacité des locataires d'économiser l'électricité?

2. Pour quels appareils ménagers devrait-on établir des normes?

NORMES S'APPLIQUANT AUX LOGEMENTS ET AUX IMMEUBLES

Les locateurs sont responsables de l'efficacité énergétique de l'enveloppe de bâtiment. Le chauffage représente des frais de fonctionnement importants dans les immeubles locatifs, en particulier lorsque les immeubles sont chauffés à l'électricité. Par conséquent, dans ces immeubles, le chauffage constituerait une proportion importante des frais d'électricité des locataires dont le logement est doté d'un compteur individuel, et l'efficacité énergétique du logement et de l'immeuble pourrait avoir une incidence considérable sur ces frais. On estime que jusqu'à 30 % de tous les logements locatifs en Ontario sont chauffés à l'électricité, le reste étant chauffé au gaz ou au mazout.

Cependant, les recherches semblent indiquer qu'il pourrait ne pas être possible pour les locateurs d'immeubles locatifs existants de se conformer aux normes de construction actuelles ou à d'autres normes (LEED, R-2000, etc.) sans entreprendre de grands travaux de modernisation entraînant d'importantes dépenses et perturbations. En outre, le fait de se conformer aux nouvelles normes de construction ou à d'autres normes pourrait avoir une incidence très variable sur les frais d'électricité des locataires selon la source de chaleur, le lieu, la taille et la conception de l'immeuble.

Selon les normes d'efficacité élaborées, la question de savoir comment faire respecter ces normes d'efficacité améliorées pour les logements et les immeubles pourrait représenter une difficulté. Aux termes du paragraphe 137 (11) proposé, les locataires pourraient présenter une requête à la CLI s'ils croient que le locateur a manqué à ses obligations concernant les normes d'efficacité prévues dans le règlement. Toutefois, il pourrait être difficile pour un locataire de savoir, ou pour un inspecteur de vérifier, et en fin de compte pour la CLI de décider, si les normes éventuelles s'appliquant aux éléments comme l'isolation, les fuites d'air et autres ont été respectées.

Il pourrait être possible, voire même plus simple, pour les locateurs de ne pas mesurer la consommation d'électricité servant au chauffage lorsqu'un logement est chauffé à l'électricité et est doté d'un compteur individuel. Dans ce cas, la facture d'électricité du locataire exclurait les frais de chauffage, et ces frais pour le chauffage de base demeurerait un service inclus dans le loyer. Cela permettrait aussi d'éviter les questions liées au fait que dans les immeubles d'habitation chauffés à l'électricité, certains logements ont des besoins calorifiques considérablement plus élevés que

d'autres en raison de leur emplacement dans l'immeuble, et non par suite du comportement du locataire.

Dans les immeubles chauffés au gaz et au mazout, l'efficacité énergétique de l'enveloppe de bâtiment et du logement pourrait ne pas avoir une grande incidence sur les frais d'électricité des locataires. Par conséquent, il pourrait ne pas être nécessaire d'imposer des normes de construction efficace dans ces immeubles. Cependant, des normes s'appliquant aux appareils ménagers y seraient quand même efficaces.

L'objectif est de mettre en place des normes simples et vérifiables qui n'entraînent pas de dépenses élevées, mais qui ont tout de même un effet positif sur l'économie d'énergie. Par exemple, dans tous les immeubles où les logements sont dotés d'un compteur individuel, on pourrait exiger que les locataires installent des appareils d'éclairage expressément conçus pour recevoir des ampoules à faible consommation d'énergie.

Ou bien l'on pourrait exiger des locataires qu'ils fassent vérifier par un tiers indépendant la consommation d'énergie de l'immeuble et des logements dotés d'un compteur individuel. Cette vérification aiderait les locataires à faire des choix plus éclairés en leur fournissant des renseignements sur l'efficacité du logement et des appareils ménagers qui s'y trouvent. Si une telle vérification était exigée, il faudrait que le type et l'ampleur en soient précisés.

Le paragraphe 137 (10) permettrait l'établissement de normes d'efficacité visant les logements locatifs déjà dotés d'un compteur individuel et dont les locataires paient eux-mêmes depuis déjà quelques années leur consommation d'électricité. Étant donné qu'il n'y aurait pas de changement concernant qui paie l'électricité, il est possible qu'il n'y ait pas de préoccupations touchant l'efficacité des appareils ménagers et des logements en ce cas. Ainsi, on pourrait envisager d'exempter les locataires de ces logements des normes d'efficacité énergétique exigées pour les logements où sera installé un compteur à l'avenir. Ou bien l'on pourrait accorder à ces locataires un délai plus long pour se conformer aux normes d'efficacité énergétique.

Questions à prendre en considération

1. Quelles normes devraient être en place concernant les logements pour favoriser la capacité des locataires d'économiser l'électricité?

2. Comment pourrait-on faire en sorte que ces normes soient mises en place et gérées sans entraîner de coûts élevés pour les locataires et les locataires?

3. Dans quelles circonstances et conditions devrait-on permettre aux locataires d'immeubles chauffés à l'électricité de mettre fin à l'obligation de fournir l'électricité à titre de service inclus dans le loyer et de transférer le coût de l'électricité aux locataires?

4. Comment pourrait-on faire en sorte que les normes d'efficacité énergétique s'appliquant aux logements locatifs puissent être facilement vérifiées par la CLI?

5. Quelles autres exigences d'économie d'énergie les locateurs devraient-ils respecter lorsqu'ils installent des compteurs individuels?

6. Quelles normes devraient s'appliquer aux logements qui sont déjà dotés d'un compteur ou d'un compteur individuel?

2.0 RÉDUCTIONS DE LOYER

L'alinéa 137 (3) a) de la LLUH prévu dans la LPCE proposée exigerait que si un compteur ou compteur individuel est installé dans un logement locatif, le locateur doit obtenir le consentement écrit des locataires en place avant de mettre fin à l'obligation de fournir l'électricité à titre de service inclus dans le loyer et de transférer les frais d'électricité aux locataires. Pour ce faire, les locateurs seraient tenus d'utiliser les formulaires approuvés par la CLI.

Pour compléter ces dispositions, les paragraphes 33 (1), 33 (2) et 33 (6) de la LPCE exigeraient que les fournisseurs de compteurs individuels se conforment à certaines exigences avant d'utiliser les compteurs aux fins de facturation. Afin que les exigences de la LLUH s'appliquant aux questions liées au consentement soient respectées, ces fournisseurs ne pourraient facturer des frais aux locataires qu'une fois que le locateur s'est conformé aux exigences visant le consentement et la divulgation de renseignements aux termes de l'article 137 de la LLUH.

L'alinéa 137 (3) c) prévoirait que si un compteur ou compteur individuel est installé, le locateur doit réduire le loyer du locataire lorsqu'il met fin à l'obligation de fournir l'électricité à titre de service inclus dans le loyer. Cette réduction de loyer doit correspondre aux frais que les locataires assumeront une fois que l'électricité leur sera facturée séparément et doit tenir compte de la consommation d'électricité et des frais connexes.

En règle générale, les fournisseurs de compteurs individuels exigent divers frais et droits pour la livraison d'électricité et pour l'exploitation des compteurs individuels. Les compagnies de distribution locales (CDL) (Toronto Hydro, etc.) exigent que leur clientèle paie des frais pour le coût de distribution de l'électricité. Ce sont les coûts qu'engagent les CDL pour livrer l'électricité aux maisons et aux entreprises et ils comprennent les frais de l'infrastructure liée aux compteurs, de la facturation et des services à la clientèle. Les fournisseurs de compteurs divisionnaires d'unité exigent également des frais de leur clientèle pour payer le coût du relevé des compteurs, de la facturation et de la perception. Ces frais peuvent aussi servir à payer le coût de l'infrastructure liée aux compteurs, comme c'est le cas pour les CDL. Les réductions de loyer tiendraient compte de ces frais exigés par les fournisseurs de compteurs individuels.

De plus, lorsque la taxe de vente harmonisée (TVH) entrera en vigueur le 1^{er} juillet 2010, les locataires qui paient eux-mêmes leur consommation d'électricité devront payer 8 % de plus sur leur facture. Or, les dispositions sur les compteurs individuels de la LPCE proposée et les modifications connexes à la LLUH devraient entrer en vigueur après la TVH. Ainsi, la TVH pourrait faire partie des frais connexes pris en compte dans le calcul des réductions de loyer.

Cependant, la principale difficulté en ce qui concerne le calcul des réductions de loyer n'est pas surtout de savoir ce qu'il faut prendre en compte dans la réduction, mais de calculer la portion de la réduction de loyer qui est liée à la consommation d'électricité. Faut-il baser la réduction sur la consommation réelle dans un logement particulier

pendant un certain temps, ou la baser sur une formule universelle estimant ce que devrait être une consommation raisonnable selon la taille ou le type de logement?

Questions à prendre en considération

1. Comment calculer les réductions de loyer?

- *Faut-il réduire le loyer en fonction des frais de la consommation réelle d'électricité de chaque locataire, en plus de tous les frais applicables exigés? Si oui, pendant combien de mois doit-on mesurer la consommation d'électricité?
OU*
- *Faut-il réduire le loyer en répartissant les frais de la consommation d'électricité totale pour l'immeuble (moins les aires communes) en fonction de la superficie de chaque logement, en plus de tous les frais applicables exigés?
OU*
- *Est-ce que les locataires devraient avoir la possibilité de choisir l'une ou l'autre des options ci-dessus, puis de l'appliquer à tous les logements d'un immeuble?*

2. Faut-il tenir compte de la taxe de vente harmonisée dans le calcul des réductions de loyer?

3.0 RAJUSTEMENT DES RÉDUCTIONS DE LOYER

Le paragraphe 137 (6) de la LLUH prévu dans la LPCE proposée permettrait aux locataires en place de demander à leur locateur, dans le délai et les circonstances prescrits, de rajuster leur réduction de loyer. En pareil cas, le locateur serait tenu de rajuster le loyer et d'offrir un remboursement conformément aux règles prescrites. Si un accord ne peut être conclu et que le locateur ne rajuste pas la réduction de loyer ni n'offre un remboursement, le locataire pourrait présenter une requête à CLI.

Il serait probablement plus opportun de prescrire les circonstances s'appliquant à ces révisions si les règlements prévoient aussi que les réductions de loyer doivent être fondées sur la consommation d'électricité réelle et lorsque les révisions sont basées sur des données de consommation limitées. Par exemple, étant donné que la consommation et les frais d'électricité varient généralement selon les saisons, un locataire qui a accepté de payer séparément l'électricité pourrait se rendre compte après un certain temps que ses frais d'électricité réels sont plus élevés que la réduction de loyer, si cette réduction a été établie en fonction de données provenant d'une saison où la consommation est moins élevée.

Questions à prendre en considération

1. Quelles sont les circonstances où les locataires devraient être en mesure de demander le rajustement de leur réduction de loyer?

2. Quel devrait être le délai dont disposent les locataires pour demander au locateur de rajuster leur réduction de loyer et présenter une requête à la CLI?

Les locataires pourraient disposer d'une année pour s'entendre avec le locateur et présenter une requête à la CLI si le locateur ne rajuste pas le loyer. Après cette période, la réduction de loyer ne pourrait être modifiée.

4.0 DIVULGATION DE RENSEIGNEMENTS AUX LOCATAIRES

DIVULGATION AUX LOCATAIRES EN PLACE

Le paragraphe 137 (4) de la LLUH prévu dans la LPCE proposée exigerait que le locateur donne les renseignements prescrits au locataire avant d'obtenir son consentement écrit et de mettre fin à l'obligation de fournir l'électricité à titre de service inclus dans le loyer.

Pour compléter cette exigence, le paragraphe 33 (6) de la LPCE exigerait que les fournisseurs de compteurs individuels fournissent des renseignements aux consommateurs ou aux autres personnes prescrites dans les règlements. Cette disposition pourrait servir à faire en sorte que les fournisseurs de compteurs individuels fournissent aux locataires ou aux locateurs les renseignements nécessaires pour satisfaire aux exigences de la LLUH.

Question à prendre en considération

1. Quels sont les renseignements que les locateurs devraient être tenus de fournir aux locataires?

Exemples de renseignements qui pourraient être fournis :

- Date à laquelle le locataire commencera à payer lui-même sa consommation d'électricité.
- Montant de la réduction de loyer, loyer réduit que paiera le locataire et description des calculs effectués (notamment comment l'électricité liée aux aires communes est prise en compte dans la réduction).
- Renseignements sur l'efficacité énergétique du logement et des appareils ménagers fournis.
- Renseignements sur la capacité du locataire de réviser la convention.
- Nom et coordonnées du fournisseur de compteurs individuels qui produira la facture d'électricité du locataire.
- Les frais applicables qui seront exigés pour l'électricité par le fournisseur de compteurs individuels : frais de distribution, frais d'administration, frais de retard de paiement, frais liés au compteur, etc.
- Politique du fournisseur de compteurs individuels concernant le dépôt de garantie.
- Politique du fournisseur de compteurs individuels concernant le débranchement et le rebranchement.
- Coordonnées de la CEO.

DIVULGATION AUX LOCATAIRES ÉVENTUELS

Il ne serait pas nécessaire d'obtenir le consentement écrit explicite des locataires éventuels pour qu'ils paient eux-mêmes leur consommation d'électricité dans les logements dotés d'un compteur individuel situés dans des immeubles locatifs existants ou nouveaux. Cependant, il importe de faire en sorte que les locataires éventuels disposent, avant de conclure une convention de location, des renseignements pertinents et à jour leur permettant de choisir un appartement de façon éclairée.

Si un locataire éventuel d'un logement locatif doté d'un compteur individuel doit être responsable du paiement de la consommation d'électricité, le paragraphe 137 (7) de la LLUH prévu dans la LPCE proposée exigerait, sauf dans certaines circonstances, que le locateur fournisse au locataire certains renseignements avant de conclure une convention de location avec lui. Pour ce faire, le locateur serait tenu d'utiliser les formulaires approuvés par la CLI.

Ces renseignements comprendraient les données les plus récentes concernant la consommation d'électricité du logement pendant une période prescrite. Les renseignements sur la consommation doivent être obtenus auprès du fournisseur de compteurs individuels. Le paragraphe 137 (7) de la LLUH prévu dans la LPCE proposée exigerait aussi que les locateurs fournissent au locataire éventuel les autres renseignements prescrits.

Le paragraphe 137 (8) de la LLUH prévu dans la LPCE proposée exigerait que le locateur fournisse au locataire éventuel d'un logement locatif doté d'un compteur ou d'un compteur individuel les renseignements qu'exige le paragraphe 137 (7) ou la partie prescrite de ces renseignements dans les autres circonstances prescrites. Cette disposition permet aux locateurs de logements où l'on a déjà installé un compteur individuel ou qui sont dotés d'un compteur depuis plusieurs années de fournir aux locataires éventuels les mêmes renseignements qu'exige le paragraphe 137 (7) ou une partie de ces renseignements.

Comme il a été mentionné précédemment, pour compléter ces exigences, le paragraphe 33 (6) de la LPCE proposée exigerait que les fournisseurs de compteurs individuels fournissent des renseignements aux consommateurs ou aux autres personnes prescrites dans les règlements. Cette disposition pourrait servir à faire en sorte que les fournisseurs de compteurs individuels fournissent aux locateurs les renseignements nécessaires, par exemple la consommation d'électricité d'un logement, pour qu'ils puissent remplir leurs obligations aux termes de la LLUH.

Questions à prendre en considération

1. Quelle doit être la période visée par les renseignements sur la consommation d'électricité?

Il pourrait être approprié de fournir les renseignements sur la consommation d'électricité pendant les douze (12) derniers mois, car les données correspondraient alors à la consommation d'électricité durant les quatre saisons.

2. Quels autres renseignements les locateurs devraient-ils être tenus de fournir aux locataires éventuels?

Exemples des autres renseignements que les locateurs pourraient être tenus de fournir :

- Renseignements sur l'efficacité énergétique des appareils ménagers et du logement.
- Nom et coordonnées du fournisseur de compteurs individuels qui produira la facture d'électricité du locataire.
- Les frais applicables qui seront exigés pour l'électricité par le fournisseur de compteurs individuels : frais de distribution, frais d'administration, frais de retard de paiement, frais liés au compteur, etc.
- Politique du fournisseur de compteurs individuels concernant le dépôt de garantie.
- Politique du fournisseur de compteurs individuels concernant le débranchement et le rebranchement.
- Coordonnées de la CEO.

3. Dans quelles circonstances pourrait-on exempter les locateurs de fournir des renseignements aux locataires éventuels d'un logement doté d'un compteur individuel?

Ce pourrait être par exemple lorsque le locateur a installé un compteur individuel dans son logement, mais n'a pas encore transféré au locataire l'obligation de fournir et de payer l'électricité. Y en a-t-il d'autres?

4. Est-ce que l'on devrait exempter de ces exigences les locateurs de logements qui ont toujours été directement dotés d'un compteur ou d'un compteur divisionnaire?

5.0 REQUÊTE DES LOCATAIRES POUR MANQUEMENT DU LOCATEUR À SES OBLIGATIONS

Le paragraphe 137 (11) prévu dans la LPCE proposée autoriserait les locataires actuels ou anciens locataires à demander par requête à la CLI dans certaines circonstances prescrites de rendre une ordonnance déterminant si le locateur a manqué à l'une de ses obligations concernant l'installation de compteurs, le consentement, la réduction de loyer, les normes d'efficacité énergétique, la révision de la convention, la divulgation de renseignements et les avis.

Les paragraphes 137 (12) et 137 (13) prévus dans la LPCE proposée prévoieraient le type d'ordonnances que la CLI pourrait rendre si elle déterminait que le locateur a manqué à l'une de ses obligations susmentionnées. La CLI pourrait : ordonner une diminution de loyer, exiger que le locateur fasse les travaux de réparation ou les remplacements précisés, exiger que le locataire soit remboursé s'il a fait faire les travaux, exiger que le locateur réduise le loyer d'un montant précisé et effectue le remboursement approprié, rendre toute autre ordonnance qu'elle juge appropriée. Lorsque le locateur n'obtient pas le consentement requis, ou dans d'autres circonstances particulières, la CLI pourrait aussi résilier la location ou exiger que le locateur assume de nouveau les frais d'électricité et fixe le nouveau loyer.

Question à prendre en considération

Dans quelles circonstances devrait-on autoriser les locataires à demander par requête à la CLI de rendre une ordonnance déterminant si leur locateur a manqué à l'une de ses obligations?

Une option serait de limiter ces circonstances aux manquements qui sont jugés « graves » ou qui ont d'importantes répercussions sur la consommation d'électricité du locataire et les frais d'électricité qu'il doit ainsi payer.

En ce qui concerne les normes d'efficacité énergétique, il pourrait être nécessaire d'accorder un certain délai aux locateurs pour qu'ils se conforment aux normes avant que les locataires puissent déposer une requête devant la CLI pour un manquement aux obligations du locateur. Cela pourrait s'appliquer tout particulièrement dans le cas des locateurs qui ont installé des compteurs ou compteurs individuels avant que l'article 137 modifié de la LLUH soit entré en vigueur.

6.0 AVIS DONNÉS PAR LE LOCATEUR

Le paragraphe 137 (2) de la LLUH prévu dans la LPCE proposée permettrait au locateur d'interrompre l'approvisionnement d'électricité aux logements locatifs pendant l'installation de compteurs individuels, si les compteurs sont installés par un fournisseur de compteurs individuels. L'alinéa 137 (2) b) prévu dans la LPCE proposée exigerait que l'approvisionnement en électricité soit interrompu seulement pendant la période minimale nécessaire pour installer le compteur individuel. L'alinéa 137 (2) c) prévu dans la LPCE proposée exigerait que le locateur remette un avis suffisant aux locataires avant l'installation des compteurs individuels pour les informer que l'électricité sera coupée temporairement en vue de l'installation des compteurs individuels.

L'alinéa 137 (3) b) prévu dans la LPCE proposée exigerait que si un compteur ou compteur individuel est installé dans un logement locatif, le locateur doit remettre aux locataires en place un avis suffisant avant de mettre fin à l'obligation de fournir l'électricité à titre de service inclus dans le loyer.

Questions à prendre en considération

1. Quel devrait être le délai de préavis pour l'interruption de l'approvisionnement en électricité en vue d'installer un compteur individuel?

L'avis informerait les locataires que l'électricité de leur logement sera coupée temporairement pendant l'installation des compteurs individuels. Dans la plupart des cas, l'interruption de l'approvisionnement devrait être de courte durée.

Aux termes de la LLUH, une disposition semblable exige que les locateurs donnent un préavis d'au moins 24 heures avant de pouvoir entrer dans un logement pour y effectuer des travaux d'entretien régulier.

2. Quel devrait être le délai de préavis pour mettre fin à l'obligation de fournir l'approvisionnement en électricité?

L'avis informerait les locataires que l'électricité ne fait plus partie de leur loyer et que les locataires sont obligés de payer eux-mêmes séparément leur consommation d'électricité. Par exemple, un avis écrit minimum de trente (30) jours pourrait constituer un délai acceptable avant que le locateur puisse mettre fin à son obligation d'approvisionner le logement en électricité.

7.0 AUTORISATION DE L'INSTALLATION DE COMPTEURS INDIVIDUELS ET UTILISATION DE COMPTEURS INDIVIDUELS POUR LA FACTURATION

Si elle est adoptée, la LPCE proposée autoriserait l'installation de compteurs individuels dans les ensembles d'habitation locatifs et permettrait que ces compteurs soient utilisés pour la facturation.

Le paragraphe 32 (1) prévu dans la LPCE proposée *permet* l'installation de compteurs individuels (volontaire), alors que le paragraphe 32 (2) *exige* l'installation de compteurs individuels (obligatoire). Les règlements préciseraient les biens où l'installation de compteurs individuels est volontaire et où elle est obligatoire, ainsi que les circonstances ou conditions qui s'appliquent.

L'objectif de la politique est que l'installation de compteurs individuels serait volontaire pour les locateurs d'immeubles locatifs existants, et obligatoire pour les promoteurs d'immeubles locatifs nouvellement construits. Toutefois, le gouvernement envisage des exemptions à l'obligation d'installer des compteurs individuels dans certains nouveaux immeubles.

De façon semblable, le paragraphe 33 (1) prévu dans la LPCE proposée *permet* l'utilisation de compteurs individuels pour la facturation, alors que le paragraphe 33 (2) *exige* l'utilisation de compteurs individuels pour la facturation. Les règlements

préciseraient dans quels biens, pour quels consommateurs et dans quelles circonstances il est permis ou obligatoire d'utiliser des compteurs individuels pour la facturation.

Comme il a été mentionné ci-dessus, les paragraphes 33 (1) et 33 (2) de la LPCE exigeraient que les fournisseurs de compteurs individuels se conforment à certaines exigences avant de pouvoir utiliser les compteurs pour facturer des frais aux occupants. Afin que les exigences de la LLUH s'appliquant aux questions liées au consentement soient respectées, les fournisseurs de compteurs individuels pourraient être tenus de facturer des frais aux locataires uniquement lorsque les exigences visant le consentement et la divulgation de renseignements aux termes de l'article 137 de la LLUH auraient été satisfaites.

Questions à prendre en considération

1. Quels immeubles ou types de biens pourraient être exemptés de l'obligation d'installer des compteurs individuels dans les (nouveaux) immeubles en construction?

2. Quelle devrait être la définition d'un « nouvel » immeuble? À quel moment un immeuble cesse-t-il d'être « nouveau » et devient-il un immeuble existant? Est-ce que les immeubles affectés à un autre usage devraient être considérés comme de nouveaux immeubles?

3. Au moment d'établir les exigences s'appliquant à la facturation, quelles autres exigences ou conditions pourraient être prescrites, mises à part les exigences aux termes de l'article 137 de la LLUH?

Par exemple, les fournisseurs de compteurs individuels pourraient être tenus de fournir aux consommateurs un contrat ou une convention comme une entente avec le client, les conditions du service, etc.

8.0 TRAITEMENT DES LOGEMENTS SOCIAUX

La location des logements sociaux diffère considérablement de la location des logements du marché privé. Il faut donc examiner de plus près les dispositions de la LLUH proposées en ce qui concerne les compteurs individuels pour déterminer si les règles qui s'appliqueraient aux locateurs et aux locataires du marché locatif privé devraient également s'appliquer aux fournisseurs et aux locataires de logements sociaux, ou bien si des règles différentes devraient s'appliquer. En outre, diverses initiatives gouvernementales en cours, notamment les examens des programmes de logements sociaux et d'aide sociale, auraient une incidence sur la façon dont les compteurs individuels sont mis en place dans ce secteur.

Ainsi, en attendant le résultat de ces examens et de consultations distinctes auprès des intervenants intéressés sur l'incidence éventuelle des compteurs individuels sur les locataires de logements sociaux, les fournisseurs et les gestionnaires de services

municipaux, les logements sociaux pourraient être exemptés des dispositions sur les compteurs individuels aux termes de la LPCE et des modifications connexes apportées à la LLUH. Cela comprendrait l'installation obligatoire de compteurs individuels et l'utilisation de ces compteurs pour la facturation, les réductions de loyer et les révisions. Une exception pourrait être faite en ce qui concerne les normes d'efficacité énergétique s'appliquant aux logements actuellement dotés d'un compteur ou d'un compteur individuel et dont les locataires paient déjà eux-mêmes l'électricité.

RÉPARTITION DES FRAIS DE SERVICES D'UTILITÉ PUBLIQUE

1.0 RÉPARTITION DES FRAIS DE SERVICES D'UTILITÉ PUBLIQUE ET RÉDUCTIONS DE LOYER

Le paragraphe 138 (1) prévu dans la LPCE proposée autoriserait les locateurs d'immeubles comptant au plus six logements à répartir les frais de services d'utilité publique entre les locataires avec leur consentement écrit, conformément aux règles prescrites. Aux termes de la LLUH, les services d'utilité publique incluent l'électricité, le chauffage et l'eau. Cela permettrait aux locateurs d'enlever du loyer la fourniture de ces services et de répartir entre les locataires les frais variables de ces services.

Si le locateur décide de répartir les frais de services d'utilité publique entre les locataires, il serait tenu de réduire le loyer des locataires avant de leur demander de payer une partie des frais de ces services. Les règles concernant la réduction de loyer devraient être compatibles avec les formules utilisées pour répartir entre les logements les frais de consommation des services d'utilité publique.

Questions à prendre en considération

Comment devrait-on répartir les frais de services d'utilité publique entre les locataires et calculer les réductions de loyer?

- *Faut-il baser les frais de services d'utilité publique et les réductions de loyer sur les frais de consommation réelle de ces services dans chaque logement, plus tous les frais applicables exigés?
OU*
- *Faut-il répartir les frais de services d'utilité publique (y compris tous les frais applicables exigés) entre tous les logements de l'immeuble et réduire le loyer en conséquence?
OU*
- *Faut-il répartir les frais de services d'utilité publique (y compris tous les frais applicables exigés) entre les logements en fonction de la superficie de chaque logement et réduire le loyer du montant des frais ainsi attribués?
OU*
- *Est-ce que les locateurs devraient avoir la possibilité de choisir l'une des options ci-dessus?*

2.0 NORMES D'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

Le paragraphe 138 (5) prévu dans la LPCE proposée exigerait, lorsque le locateur décide de répartir les frais de services d'utilité publique, que les logements et les appareils

ménagers satisfassent aux exigences prescrites en matière d'économie et d'utilisation efficace de ces services. Les exigences prescrites doivent être satisfaites avant que le locateur puisse demander au locataire de payer directement une partie des frais de services d'utilité publique de l'immeuble. Les dispositions du paragraphe 138 (5) sont semblables à celles de l'article 137 proposé.

Question à prendre en considération

Quelles normes d'économie et d'utilisation efficace des services d'utilité publique (électricité, chauffage et eau) devraient être prescrites concernant le logement et les appareils ménagers?

3.0 REQUÊTE PRÉSENTÉE PAR LE LOCATAIRE POUR MANQUEMENT AUX NORMES D'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

Dans certaines circonstances prescrites, semblables à celles de l'article 137, le paragraphe 138 (6) prévu dans la LPCE proposée permettrait aux locataires actuels et aux anciens locataires d'un logement locatif de demander par requête à la CLI de rendre une ordonnance déterminant si le locateur a manqué à une obligation concernant le consentement, la réduction de loyer, les normes d'efficacité énergétique, les renseignements à divulguer aux locataires éventuels et les avis.

Les paragraphes 138 (7) et 138 (8) prévus dans la LPCE proposée prévoieraient le type d'ordonnances que la CLI pourrait rendre si elle déterminait que le locateur a manqué à l'une de ces obligations. La CLI pourrait : ordonner une diminution de loyer, exiger que le locateur fasse les travaux de réparation ou les remplacements précisés, exiger que le locataire soit remboursé s'il a fait faire les travaux, exiger que le locateur réduise le loyer d'un montant précisé et effectue le remboursement approprié, rendre toute autre ordonnance qu'elle juge appropriée. Lorsque le locateur n'obtient pas le consentement requis, ou dans d'autres circonstances particulières, la CLI pourrait aussi résilier la location ou exiger que le locateur assume de nouveau les frais des services d'utilité publique et fixe le nouveau loyer.

Question à prendre en considération

Dans quelles circonstances devrait-on permettre aux locataires de demander par requête à la CLI de rendre une ordonnance déterminant si leur locateur a manqué à l'une de ses obligations?

4.0 DIVULGATION AUX LOCATAIRES ÉVENTUELS

Le paragraphe 138 (4) de la LLUH prévu dans la LPCE proposée exigerait que le locateur qui a réparti les frais de services d'utilité publique de l'immeuble entre les locataires fournisse au locataire éventuel les renseignements suivants avant de conclure une convention de location avec lui : la partie des frais du service d'utilité publique, exprimée en pourcentage du total des frais du service, qui vise ce logement locatif, le total des frais du service d'utilité publique de l'immeuble au cours de la période prescrite, des renseignements sur tout logement libre pendant cette période.

La LLUH permettrait aussi que d'autres renseignements soient prescrits et exigerait que les locateurs fournissent ces renseignements au locataire éventuel.

Questions à prendre en considération

1. Quelle devrait être la période visée par les renseignements sur les frais de services d'utilité publique d'un immeuble?

2. Quels autres renseignements les locateurs devraient-ils être tenus de fournir aux locataires éventuels?

5.0 AVIS DONNÉS PAR LE LOCATEUR

Aux termes de l'alinéa 138 (1) a) de la LLUH prévu dans la LPCE proposée, si le locateur décide de demander au locataire une partie des frais d'un service d'utilité publique, il doit lui remettre un avis suffisant indiquant que le service ne sera plus un service compris dans le loyer et que le locataire doit payer séparément les frais de ce service.

Questions à prendre en considération

1. Quel délai de préavis les locateurs devraient-ils respecter avant de demander aux locataires une partie des frais d'un service d'utilité publique?

L'avis informerait le locataire que les frais de services d'utilité publique ne seraient plus inclus dans son loyer, qu'on lui demanderait une partie de ces frais, et que le locataire serait tenu de payer séparément ces frais. Par exemple, un préavis écrit minimum de 30 jours aux locataires pourrait constituer une période suffisante.

2. Quels autres renseignements devraient être inclus dans l'avis?

L'avis pourrait aussi inclure d'autres renseignements, comme la date d'entrée en vigueur de la réduction de loyer, le nouveau loyer (réduit) exigé, des renseignements sur la façon dont les services d'utilité publique sont répartis et comment la réduction de loyer est calculée.