

Décisions de la Cour sur le loyer à payer après installation de compteurs électriques divisionnaires non autorisés.

En 2007, le propriétaire de ces tours et ensembles d'habitation de Toronto a décidé d'installer des compteurs individuels pour mesurer la quantité d'électricité utilisée par chaque appartement et facturer les locataires en fonction de leur consommation. Le propriétaire a donné aux locataires des lieux l'option de continuer à inclure l'électricité dans leur loyer ou d'avoir une réduction de loyer en choisissant de payer l'électricité séparément. Le propriétaire n'a pas donné aux nouveaux locataires l'option de participer à ce stratagème.

En août 2009, la Commission de l'énergie de l'Ontario a décidé que le propriétaire avait installé ces compteurs en infraction à la *Loi sur l'électricité*. Dans le cadre de son Décret, elle a décidé que tout contrat ou bail signé ou modifié selon ce stratagème illégal devait être « annulé ».

Le propriétaire a proposé de reprendre en charge le paiement de l'électricité si les locataires acceptaient une augmentation de loyer qui remettrait le loyer au montant où il aurait dû être si le stratagème n'avait jamais été mis en place. La position des locataires était la suivante: le propriétaire devait reprendre en charge le paiement de l'électricité, mais ne pouvait augmenter le loyer que dans le cadre des règles strictes définies par la *Loi sur la location à usage d'habitation*. Cela aurait pour conséquence une baisse significative des loyers.

Le propriétaire ayant rejeté l'argument des locataires, ces derniers ont eu recours à ACTO pour les représenter en appel. Dans sa décision, la Cour divisionnaire a accepté l'argument du propriétaire selon lequel il y avait un nouveau contrat entre le propriétaire et les locataires après l'échec du stratagème. Selon cet accord, la Cour a déterminé que les locataires avaient accepté d'ajouter l'électricité aux services achetés au propriétaire et que, par conséquent, le propriétaire pouvait augmenter le loyer en s'écartant des règles strictes définies au paragraphe 123 de la *Loi sur la location à usage d'habitation*. Dans sa décision, la Cour n'a pas pris en compte l'illégalité de la conduite du propriétaire, le cadre statutaire de la manière dont l'électricité est fournie aux consommateurs de l'Ontario, ni les ramifications de la décision de la Commission de l'énergie de l'Ontario datant du mois d'août 2009. Elle n'a pas abordé l'inéligibilité des accords passés avant le Décret de la CEO ni la position des locataires selon laquelle ils n'avaient pas signé d'accord avec le propriétaire avant le Décret prononcé par la CEO. La Cour souhaitait veiller à ce que les locataires ne puissent pas recevoir d'électricité « gratuitement » aux dépens du propriétaire, malgré le fait que, lors de décisions précédentes, la Cour ait permis à des propriétaires de l'emporter aux dépens des locataires, et ce, malgré le fait que les locataires aient payé le service d'électricité pour leur chauffage individuel, ce que les lois adoptées ultérieurement avaient interdit.

Le fait que les propriétaires se déchargent de commodités et de services sur les locataires est un problème qui suscite de plus en plus de préoccupations. Aux États-unis, par

exemple, les compteurs individuels de service d'eau existent déjà. Les propriétaires tenteront-ils de se décharger du stationnement, de la sécurité et de l'entretien pour qu'au final les locataires ne louent que quatre murs sans les services et avantages de payer un seul montant forfaitaire pour tous les services et commodités dont a besoin un locataire? La *Loi sur la location à usage d'habitation* s'est clairement exprimée sur le sujet. Mais la Cour divisionnaire est-elle à l'écoute?