
Troisième session, trentième Législature

Third Session, Thirtieth Legislature

ASSEMBLÉE NATIONALE DU QUÉBEC

NATIONAL ASSEMBLY OF QUÉBEC

Projet de loi no 48

Bill No. 48

Loi sur le mode de paiement du service
d'électricité dans certains immeubles

An Act respecting the mode of payment
for electric service in certain buildings

Première lecture

First reading

M. CHOQUETTE

Projet de loi no 48

Loi sur le mode de paiement du service d'électricité dans certains immeubles

SA MAJESTÉ, de l'avis et du consentement de l'Assemblée nationale du Québec, décrète ce qui suit:

1. La présente loi s'applique

a) au service d'électricité fourni dans un immeuble ou une partie d'immeuble comportant plusieurs locaux,

b) pour lesquels la consommation d'électricité n'est pas mesurée de façon distincte pour chacun deux

c) et dont au moins un local est occupé par un locataire résidentiel en vertu d'un bail où le prix du service d'électricité est inclus dans le montant payable au locateur.

Pour les fins de la présente loi, le propriétaire, le locateur de l'immeuble ou leur ayant droit, est réputé débiteur du prix de ce service envers le fournisseur d'électricité.

2. Si le débiteur d'un tel service n'en acquitte pas le prix dans les quarante-cinq jours de la réception du compte, le fournisseur d'électricité peut, par requête, obtenir d'un juge ou du protonotaire de la Cour supérieure la cession d'une partie de chacun des loyers de l'immeuble suivant les modalités prévues par la présente loi.

Si le compte est transmis par la poste, il est réputé reçu dès sa mise à la poste.

3. La requête est présentée au greffe du district de la situation de l'immeuble.

Bill No. 48

An Act respecting the mode of payment for electric service in certain buildings

HER MAJESTY, with the advice and consent of the National Assembly of Québec, enacts as follows:

1. This act applies

(a) to electric service supplied in a building or part of a building containing several units of occupancy,

(b) for which electrical consumption is not metered separately for each unit

(c) and at least one unit of which is rented as a dwelling under a lease by which the cost of electric service is included in the amount payable to the lessor.

For the purposes of this act, the owner or the lessor of the building or the assign to either of them is deemed to be the debtor to the electric supplier for the cost of such service.

2. If the debtor for such a service does not pay the cost thereof within forty-five days of receiving the account, the electric supplier may by motion, obtain from a judge or the prothonotary of the Superior Court, the assignment of part of each rent in the building, on the terms and conditions provided in this act.

If the account is sent by mail, it is deemed received on being mailed.

3. The motion shall be presented in the office of the court of the district where the building is located.

NOTES EXPLICATIVES

Le présent projet vise à établir un mode particulier de paiement du service d'électricité, lorsque le propriétaire de certains immeubles fait défaut d'acquitter sa dette au fournisseur, de manière à ce que les locataires de ces immeubles ne souffrent pas préjudice de ce défaut.

Il interdit aussi les coupures d'électricité dans ces immeubles.

EXPLANATORY NOTES

This bill is intended to set up a special mode of payment for electric service, when the owners of certain buildings fail to discharge their debt to the supplier so that lessees in those buildings will not suffer any prejudice as a consequence of such failure.

It also forbids the cutting off of electricity in such buildings.

Elle est signifiée au propriétaire ou au locateur de l'immeuble et à la personne à qui le compte est habituellement envoyé, si celle-ci n'est ni le propriétaire ni le locateur.

Avis de la signification doit, le cas échéant, être donné au créancier hypothécaire.

Cette requête est instruite et jugée d'urgence.

Le jugement sur la requête est exécutoire malgré appel.

4. Le juge ou le protonotaire accueille la requête sur la seule preuve que le compte n'a pas été entièrement acquitté.

5. Le débiteur doit produire, au plus tard lors de l'audition de la requête, une déclaration assermentée mentionnant, pour chacun des locataires:

- a) le nom, l'adresse et, le cas échéant, le numéro du local;
- b) le montant du loyer;
- c) la date d'exigibilité du loyer; et
- d) la date d'expiration du bail.

La déclaration doit aussi indiquer les locaux vacants.

6. Le juge ou le protonotaire détermine en pourcentage la partie des loyers qui fait l'objet de la cession.

7. Le pourcentage établi est le même pour chacun des loyers de l'immeuble.

Il ne peut être inférieur à 15% ni supérieur à 25%.

Il est déterminé en tenant compte du montant de la dette, de la consommation d'électricité dans l'immeuble et des frais visés dans l'article 19.

Si les circonstances le justifient, le jugement peut prévoir des pourcentages successifs différents et les dates auxquels ils prennent respectivement effet.

8. La cession prend fin:

- a) par le paiement de la totalité de la somme due au fournisseur, pour le service fourni avant et après la cession, incluant celle apparaissant au compte le plus récent

It shall be served on the owner or the lessor of the building and on the person to whom the account is usually sent, if such person is neither the owner nor the lessor.

Notice of the service shall be given to the hypothecary creditor, if any.

The motion shall be heard and decided by preference.

The judgment on the motion shall be executory notwithstanding appeal.

4. The judge or the prothonotary shall accede to the motion on mere evidence that the account has not been fully discharged.

5. At or before the hearing of the motion, the debtor shall file a sworn statement setting forth, for each lessee:

- (a) his name and address, and the number of the unit, if any;
- (b) the amount of the rent;
- (c) the date on which the rent becomes due; and
- (d) the date on which the lease expires.

The statement must also indicate those units which are vacant.

6. The judge or the prothonotary shall determine the percentage of the rent that is to be assigned.

7. The percentage established shall be the same for each rent in the building.

It shall not be less than 15% nor more than 25%.

It shall be determined by taking into account the amount of the debt, electrical consumption in the building and the costs contemplated in section 19.

If circumstances warrant, the judgment may provide a series of varying percentages and the dates on which they respectively become effective.

8. The assignment shall terminate

- (a) upon payment of the whole amount due to the supplier for the service supplied before and after the assignment, including the amount showing on the last account and

et celle résultant de l'application de l'article 19; et

b) par la remise au fournisseur d'un dépôt ou autre sûreté garantissant quatre mois de consommation future, telle qu'évaluée par le fournisseur.

9. Si le débiteur se conforme à l'article 8, le fournisseur lui donne une quittance, dont copie est versée au dossier de la Cour.

10. Le juge ou le protonaire détermine la manière la plus appropriée d'aviser les locataires de l'immeuble de l'existence de la cession et, si le débiteur satisfait à l'article 8, de la fin de la cession.

Dans le cas de cession, l'avis doit notamment indiquer la manière dont les locataires vont payer le locateur et le fournisseur d'électricité en vertu de l'article 13.

11. Dès le prononcé du jugement, même si la cause a été portée en appel, le montant de chacun des loyers établi par pourcentage est réputé ne plus faire partie du loyer, malgré toute convention contraire.

Ce montant est réputé être affecté au paiement du service d'électricité et le locataire devient, envers le fournisseur, personnellement débiteur du paiement de la somme correspondant au pourcentage établi.

12. Dès le prononcé du jugement, le montant visé dans l'article 11 appartient de droit au fournisseur, ne peut être saisi par les tiers et ne peut être affecté par les droits des tiers résultant d'un privilège, d'une hypothèque ou d'une convention quelconque, même si les droits des tiers ont été constitués avant la cession.

13. Le locataire qui a été avisé de la cession conformément à l'article 10 doit, pour l'avenir et jusqu'à la fin de la cession, déduire de ses loyers périodiques le montant du pourcentage qui fait l'objet de la cession.

Le locataire paye alors au fournisseur d'électricité le montant ainsi déduit.

Il paye au locateur le montant de la diffé-

the costs under section 19; and

(b) upon the giving of a deposit or any other security to the supplier to guarantee four months of electrical consumption in advance, as estimated by the supplier.

9. If the debtor complies with section 8, the supplier shall give him a quittance, a copy of which shall be filed in the court record.

10. The judge or the prothonotary shall determine the most suitable means of notifying the lessees in the building of the existence of the assignment and, if the debtor complies with section 8, of the termination of the assignment.

Where an assignment is ordered, the notice must in particular indicate the manner in which the lessees are to pay the lessor and the electric supplier, pursuant to section 13.

11. Upon the rendering of the judgment, even if the case has been appealed, the amount of each rent which constitutes the established percentage is deemed to be no longer part of the rent, notwithstanding any agreement to the contrary.

Such amount is deemed allocated to payment for the electrical service and the lessee personally becomes debtor to the supplier for payment of the sum corresponding to the established percentage.

12. Upon the rendering of the judgment, the amount contemplated in section 11 belongs lawfully to the supplier; it cannot be seized by third parties and cannot be affected by any right of a third party under a privilege, hypothec or agreement, even if the right of the third party was created before the assignment.

13. The lessee who has been notified of the assignment under section 10 shall, thereafter and till the termination of the assignment, deduct from his regular payments of rent the amount which constitutes the percentage subject to assignment.

The lessee shall then pay the electric supplier the amount so deducted.

He shall pay the lessor the amount of the

rence, lequel est réputé constituer le prix du loyer.

14. Dès que la cession est terminée, le locataire continue pour l'avenir à payer au locateur tout le montant du loyer prévu au bail.

15. Si un locataire fait une retenue de loyer conformément à l'article 1612 du Code civil, le montant affecté au paiement du service ne peut être compris dans la retenue.

16. Si le locataire a remis au locateur des chèques postdatés pour une période excédant un mois, le débiteur, dès le prononcé du jugement ordonnant la cession, doit retourner ces chèques au locataire dans les quinze jours du jugement.

17. Si les chèques postdatés ne sont pas retournés conformément à l'article 16, le locataire doit faire un arrêt de paiement sur ces chèques pour la durée de la cession et payer pour l'avenir son loyer et le prix du service d'électricité conformément à l'article 13.

Le locataire ne peut être poursuivi en justice pour s'être conformé au présent article.

18. Le débiteur doit aviser le fournisseur de tout changement de locataire qui survient au cours de la cession en donnant les renseignements prévus par l'article 5.

19. Les frais raisonnables supplémentaires occasionnés par l'administration et la perception des comptes suivant la présente loi doivent être ajoutés à la dette.

20. Nul fournisseur d'électricité, y compris l'Hydro-Québec, ne peut interrompre un service visé dans l'article 1 pour la raison que le débiteur fait défaut d'acquitter sa dette ou de fournir un dépôt ou autre garantie au fournisseur.

21. Quiconque contrevient à l'article 20 est coupable d'une infraction et passible d'une amende d'au moins \$1,000 et d'au

balance, which is deemed to be the amount of the rent.

14. On the termination of the assignment, the lessee shall resume payment to the lessor of the full amount of the rent as provided in the lease.

15. If a lessee withholds part of his rent in conformity with article 1612 of the Civil Code, the amount allocated to payment for the service shall not be included in the amount withheld.

16. If the lessee has given the lessor post-dated cheques for a period of more than one month, the debtor shall, upon the rendering of the judgment, return such cheques to the lessee within fifteen days of the judgment.

17. If the post-dated cheques are not returned in compliance with section 16, the lessee shall order the stopping of such cheques for the duration of the assignment and thereafter pay his rent and the cost of electric service in conformity with section 13.

No lessee shall be prosecuted for having complied with this section.

18. The debtor shall notify the supplier of every change of lessee occurring during the assignment, by supplying the information provided for in section 5.

19. Any reasonable additional costs incurred for the administration and collection of accounts pursuant to this act shall be added to the debt.

20. No electrical supplier, including Hydro-Québec, may interrupt any service contemplated in section 1 because the debtor fails to discharge his debt or to give a deposit or other guarantee to the supplier.

21. Every person who contravenes section 20 is guilty of an offence and liable to a fine of not less than \$1,000 nor more than

plus \$3,000 pour chaque jour ou partie de jour que dure l'infraction, sauf si le contrevenant démontre qu'il n'était pas apparent que plus d'un local d'habitation était raccordé au même compteur d'électricité.

22. 1. Commet une infraction:

a) quiconque menace ou intimide un locataire, exerce des représailles envers lui, entrave sa jouissance dans les lieux loués ou cesse ou diminue des services compris au bail, parce que ce locataire s'est conformé à la présente loi; ou

b) quiconque contrevient à l'article 16.

2. La personne coupable de l'infraction prévue par le paragraphe 1 est passible:

a) dans le cas d'une corporation, d'une amende d'au moins \$1,000 et d'au plus \$3,000 et

b) dans les autres cas, d'une amende d'au moins \$500 et d'au plus \$1,500.

23. Les poursuites prises en vertu des articles 21 et 22 sont intentées par le procureur général ou une personne qu'il autorise généralement ou spécialement à cette fin, suivant la Loi des poursuites sommaires (Statuts refondus, 1964, chapitre 35).

La deuxième partie de cette loi s'applique à ces poursuites.

24. La présente loi a effet à l'encontre de toute loi générale ou spéciale qui lui est incompatible.

25. La présente loi s'applique même à l'égard du prix du service d'électricité non acquitté avant son entrée en vigueur.

26. La présente loi entre en vigueur le jour de sa sanction.

\$3,000 for each day or part of a day during which the offence continues, except if the contravener shows that it was not apparent that more than one dwelling unit was connected to the same electric meter.

22. (1) Every person

(a) who threatens or intimidates a lessee, retaliates against him, hampers his enjoyment of the rented premises or discontinues or reduces services included in the lease because the lessee has complied with this act; or

(b) who contravenes section 16, is guilty of an offence.

(2) Every person guilty of the offence contemplated in subsection 1 is liable

(a) in the case of a corporation, to a fine of not less than \$1,000 nor more than \$3,000 and

(b) in any other case, to a fine of not less than \$500 nor more than \$1,500.

23. Proceedings taken under sections 21 and 22 shall be instituted by the Attorney General or a person generally or specially authorized by him for that purpose, under the Summary Convictions Act (Revised Statutes, 1964, chapter 35).

Part II of that act applies to such proceedings.

24. This act has effect notwithstanding any general law or special act inconsistent therewith.

25. This act applies even in regard to the cost for electric service not paid for prior to its coming into force.

26. This act shall come into force on the day of its sanction.