

Les Cahiers de droit



Du recours des locataires privés d'électricité par suite d'une coupure du courant par l'Hydro-Québec

Thérèse R. Houle

Volume 14, numéro 3, 1973

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/041773ar>

DOI : <https://doi.org/10.7202/041773ar>

[Aller au sommaire du numéro](#)

Éditeur(s)

Faculté de droit de l'Université Laval

ISSN

0007-974X (imprimé)

1918-8218 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

Citer cet article

Houle, T. R. (1973). Du recours des locataires privés d'électricité par suite d'une coupure du courant par l'Hydro-Québec. *Les Cahiers de droit*, 14(3), 554-556. <https://doi.org/10.7202/041773ar>

Du recours des locataires privés d'électricité par suite d'une coupure du courant par l'Hydro-Québec

Thérèse R. HOULE *

Dernièrement, l'Hydro-Québec privait subitement d'électricité les vingt-huit locataires d'une conciergerie de Charlesbourg parce que le propriétaire de l'immeuble avait omis de payer son compte d'électricité. Cette conciergerie moderne avait adopté la formule d'un compteur unique pour tout l'édifice. En vertu de cette formule, c'est le propriétaire de l'immeuble qui se charge de payer le compte mensuel que le vérificateur décèle dans le compteur. Ce procédé simplifie la comptabilité et la perception des comptes, mais il peut être une source d'injustices graves à l'écart des locataires.

Invoquant les dispositions réglementaires qui la régissent, l'Hydro-Québec peut cesser d'alimenter un abonné qui ne paie pas, dans le délai prescrit, le montant de sa facture¹. Cette rupture du contrat pénalise indûment les locataires qui ont déjà payé en acquittant leur loyer, le service d'électricité, et on peut se demander jusqu'où on peut ainsi faire supporter par des tiers les conséquences d'une inexécution d'un contrat auquel ils ne sont pas parties.

Les locataires ont-ils quelque recours pour contrer cette nouvelle politique de l'Hydro-Québec? Les premiers recours des locataires doivent normalement s'exercer contre le propriétaire, car le lien obligatoire existe entre ces parties. La privation des services d'électricité constitue une diminution de jouissance des lieux loués (1612, 1614 du C.c.) et ouvre un droit d'action aux locataires (1641 du C.c.). La loi et la jurisprudence reconnaissent aux locataires privés d'un service essentiel une action en résiliation du bail² ou en diminution de loyer³ ou encore en dommages-intérêts⁴. Ces recours vont donner justice aux locataires, mais à long terme. Dans

* Avocat, professeur, Faculté de droit, Université Laval.

1. *Loi de l'Hydro-Québec*, S.Q. 1964, c. 86. Règlements régissant la fourniture de l'électricité en basse tension pour les services domiciliaires et les services généraux. Article 29: « Le fournisseur ne peut être tenu responsable des dommages résultant de quelque interruption de service que ce soit ». Article 30: « Le fournisseur cesse ou refuse d'alimenter l'abonné quand l'abonné ne paie pas dans le délai prescrit ». Dans ce cas, le fournisseur prévient l'abonné par écrit au moins six jours d'avance.
2. *Lamcovitch v. Daigneault*, [1957] C.S. 178; *Broadway v. Éditions Faust*, [1958] C.S. 548; *Kaunat v. Michaud*, [1960] B.R. 1056; *Socrates Alhanasio v. Palmira Puliafito*, [1964] R.C.S. 119; *Shorther Realities v. Beauport*, [1969] C.S. 363; *Gauvin v. Milton Ste-Famille Corporation*, [1971] R.L. 530.
3. *Peters v. Baribeau*, [1953] C.S. 451; *Trudel v. Dubois*, [1962] C.S. 26; *Betty Brite v. Loranger*, [1971] C.S. 252.
4. *Besner v. York*, [1956] B.R. 348; *Moreau v. Pâtisserie Superbe*, [1973] C.S. 94.

l'immédiat, ils ne répondent pas au désir du locataire de voir rétablir le courant électrique le plus tôt possible.

Pour activer le retour à une situation normale, les locataires peuvent-ils payer le compte dû à l'Hydro-Québec et retenir le loyer jusqu'à compensation du montant payé? Dans l'état actuel de notre droit, on est hésitant à reconnaître au locataire le droit de retenir le loyer en compensation d'une privation partielle de jouissance⁵. Cependant, comme la retention des loyers est un moyen de pression expéditif et peut-être le seul efficace dans une situation aussi urgente que celle résultant d'une privation d'électricité, il nous semble que les locataires auraient sûrement intérêt à tenter d'y recourir. Ils retiendraient le paiement du loyer parce que le propriétaire n'aurait pas rempli substantiellement les obligations lui résultant du bail⁶. Ce droit de retention est prévu au projet de loi 78. La future *Loi concernant le louage de choses* permettra au locataire d'un local d'habitation de s'adresser à un commissaire aux loyers pour forcer le locateur à entretenir le local en bon état d'habitabilité (art. 1604). Le locataire pourra même obtenir la permission de retenir le loyer pour procéder aux réparations et améliorations qui s'imposent (art. 1612). Si l'article 1612 du nouveau projet semble couvrir par extension ces cas où le locataire serait privé d'un service indispensable au bon état des lieux, il ne serait cependant pas inutile d'y ajouter pour plus de précision : « si le locateur ne fournit pas les services auxquels il est tenu... ». Dans l'hypothèse d'une coupure du courant électrique, les locataires pourront alors payer le compte d'électricité dû par le propriétaire et en retenir le montant sur leur loyer mensuel.

Ce recours administratif apportera aux locataires, injustement pénalisés, une solution plus adéquate que celle que leur apporte l'actuelle *Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires*⁷. L'article 26 de cette loi prévoit « qu'une dégradation ou une diminution des services autorise le locataire à faire réduire son loyer en produisant une demande à cet effet auprès de la Régie des Loyers ». Cette demande ne peut être un recours très efficace, d'une part parce que très souvent l'immeuble où on a coupé le courant n'est pas assujéti à la Régie des Loyers et d'autre part, parce que la volonté du locataire n'est pas tant d'obtenir une diminution de loyer que de voir rétablir le service électrique.

Pour forcer ce rétablissement, les locataires ont-ils un recours en injonction? Peuvent-ils, en prétendant qu'ils ont payé les services électriques

5. Cf. Pour une étude sur ce sujet, J. W. DURNFORD, « The lessee's right to repair at the expense of the lessor », (1960-61) 7 *McGill L. J.* 42; *Boucher v. Cadieux*, (1929) 35 R.L. 325; *Lemay v. McConomy*, (1932) 70 C.S. 531; *Dionne v. Roussel*, [1950] C.S. 82; *J.T. Construction Inc. v. Dame George*, [1970] C.S. 454.

6. Cf. Le nouveau courant jurisprudentiel appliquant l'exception non adimpleti contractus: *Le Sabot Inc. v. Blumer's*, [1972] C.S. 1; *J.T. Construction Inc. v. Dame George*, [1970] C.S. 454; *Shorter Realities v. Beauport*, [1969] C.S. 363.

7. S.Q. 1950-51, c. 20, mod. 1960-61, c. 94. N.B. La loi 3, entrant en vigueur le 1^{er} janvier 1974, prolongera la *Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires* et rendra cette loi applicable à tous les logements résidentiels de la province.

et qu'ils ont donc une apparence de droit, prouver que les agents de l'Hydro-Québec ont excédé leurs pouvoirs et abusé de leurs droits en les privant d'un service essentiel? Même si la balance des inconvénients peut être favorable aux locataires, il est à craindre que ce remède ne leur soit pas accordé, car il n'y a aucune relation contractuelle directe entre les consommateurs privés et l'Hydro-Québec. De plus, la loi et les règlements de l'Hydro-Québec rendraient quasi-impossible un tel recours en injonction⁸.

Pour palier à toutes privations de services essentiels, ne pourrait-il pas y avoir un organisme qui aurait le pouvoir d'émettre des ordonnances rapides dans le cas où des administrés sont victimes d'opérations préjudiciables? Présentement, la Corporation de l'Hydro-Québec, bien que soumise au contrôle parlementaire et gouvernemental, n'offre aucun mécanisme⁹ pouvant régler à court terme les litiges qui naissent entre ce gestionnaire de services publics et les clients. En attendant une réforme dans ce domaine, il nous répugne de voir l'Hydro-Québec décider unilatéralement de couper le courant à des tiers et obliger ces derniers à rechercher des moyens de solution.

Dans l'état actuel, le problème ne serait-il pas évité si l'Hydro-Québec agissait comme tout autre justiciable: action en paiement contre le propriétaire et à défaut d'exécution, saisie en mains tierces.

8. *Loi d'Hydro-Québec*, S.Q. 1964, c. 86, mod. S.Q. 1969, c. 34, art. 15: « Aucun des recours extraordinaires prévus aux articles 834-850 du *Code de procédure civile* ne peut être exercé, ni aucune injonction accordée contre la Commission ou les commissaires agissant en leur qualité officielle ». Règlements, *op. cit.*, note 1.

9. S.Q. 1968, c. 11, *Loi du protecteur du citoyen*: Cette loi ne s'applique pas car les employés de l'Hydro-Québec ne sont pas rémunérés suivant la *Loi de la fonction publique*, art. 13, art. 15.