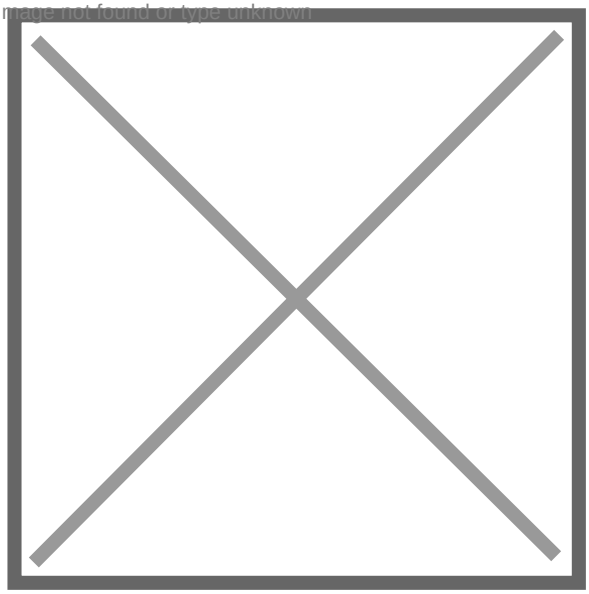
Image not found or type unknown



Couper l' électricité à un mauvais payeur

Par **Laurence b**, le **26/07/2018** à **11:11**

Bonjour,

La locataire de mon appartement, loué en meublé, ne paye plus son loyer depuis juin.

Après avoir tout tenté, je me suis résolue à faire appel à un huissier de justice. Une procédure est en cours.
Les contrats EDF et eau sont à mon nom. Aïe je le droit de lui couper l'électricité ? (il paraît que la loi du 06/07/89 ne contient pas de disposition interdisant la coupure de l'électricité).

Merci pour vos réponses.

Par **goofyto8**, le **26/07/2018** à **14:55**

bonjour,

Non c'est interdit par la loi.
Votre seule possibilité c'est de ne pas payer EDF et d'attendre que eux le fasse.

Par **Laurence b**, le **27/07/2018** à **15:21**

Merci pour votre réponse. Puis-je effectuer un avenant au bail en leur précisant que sous 8 jours elle s'acquittera du règlement elle-même ou une lettre en recommandé suffit ?

Par **goofyto8**, le **27/07/2018** à **15:43**

bonjour,

[citation]Puis-je effectuer un avenant au bail en leur précisant que sous 8jours elle s aquittera du règlement elle-meme [/citation]

Non ça ne servirait à rien puisque l'abonnement est à votre nom et donc le fournisseur d'electricité facturera toujours à vous.
Il aurait fallu au départ lors de la signature du bail , indiquer que le locataire prenne les abonnements à son nom.

Par **Laurence b**, le **27/07/2018** à **15:54**

En fait j' ai pris le bail "en cours" puisque la locataire était déjà là.
Ce que je voudrais c' est l informer que je ne paierai plus EDF et qu elle devra s en acquitter (j annulées mon contrat). Mais aiejje le droit ?

Par **Visiteur**, le **27/07/2018** à **19:14**

Bsr
Vous avez même l'interdiction de facturer vous mêmes l'électricité.

Par **Laurence b**, le **27/07/2018** à **19:25**

En fait je veux juste savoir si je peux basculer mon contrat EDF (c est à dire résilier mon contrat) au profit de ma locataire ?

Par **goofyto8**, le **27/07/2018** à **19:31**

[citation]En fait je veux juste savoir si je peux basculer mon contrat EDF (c est à dire résilier mon contrat) au profit de ma locataire ?
[/citation]
En theorie oui, mais en pratique, c'est plus compliqué.
En effet, ils vont vous demander si il y a un nouvel utilisateur d'energie electrique dans l'habitation.
Quand vous direz oui, ils vont vous dire que c'est à lui de souscrire un contrat et qu'à partir de sa souscription , ils résilierons votre contrat.
Donc si vous pensez que ce locataire, [s]ne veut rien payer[/s], il est certain qu'il n'appellera pas, de lui-même, EDF, pour souscrire un contrat d'abonnement

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Laurence b**, le **27/07/2018** à **19:47**

Merci pour les réponses. J'ai déjà appelé EDF pour leur dire que j'allais quitter mon appartement (bon j'allais pas leur raconter mon histoire d'impayés de loyers...) Et qu'il y aurait sans doute une locataire et donc je voulais savoir la marche à suivre. EN fait j'ai juste à résilier et la locataire doit juste ouvrir un contrat ... Dois je de mon côté respecter un délai minimum de temps, entre mon courrier et la résiliation, auprès de ma locataire (je précise que le loyer est charges comprises...)

Par **Laurence b**, le **27/07/2018** à **19:49**

En sachant que les charges sont de 30€ (dérisoire....)

Par **goofyto8**, le **27/07/2018** à **20:33**

[citation] EN fait j'ai juste à résilier et la locataire doit juste ouvrir un contrat [/citation]
Oui mais comme, c'est un mauvais payeur malin, il ne les contactera pas pour souscrire un contrat.
Donc vous aurez beau résilier de votre côté , lorsque le compteur sera relevé , c'est vous qui aurez à payer la consommation electrique, puisque,lui, EDF ne le connait pas.

Par **Laurence b**, le **27/07/2018** à **20:44**

Oui mais quand je vais résilier le contrat ils auront le numéro du compteuret donc la consommation exact. Si arrêt il n y aura plus d'électricité et lorsque la locataire ouvrira son compte elle devra régler. Pourquoi aurais je des ennuis si elle ne règle pas ?

Par **goofyto8**, le **28/07/2018** à **12:28**

bonjour,

[citation]Oui mais quand je vais résilier le contrat ils auront le numéro du compteur et donc la consommation exacte. [/citation]
Comme je vous l'ai expliqué, si vous demandez la résiliation de votre abonnement electrique, deux solutions s'offrent à EDF (ou ENGIE si vous êtes chez un autre fournisseur).

- Soit vous mentez, en disant que la maison n'est plus habitée et que vous souhaitez **une coupure de l'electricité.**
A ce moment, ils enverront un technicien qui fera un relevé du compteur (pour permettre de vous facturer la consommation) et coupera l'électricité.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Mais, vous risquez une plainte du locataire.

- Soit vous leur dites que la maison est occupée par une autre personne.
Dans ce cas, ils ne coupent pas l'électricité mais vont attendre que le nouvel occupant se manifeste pour leur communiquer le relevé du compteur et pour demander à souscrire un abonnement **à son nom**.

Si vous pensez, et contrairement à ce que vous nous avez dit depuis le début, que le locataire se sentira obligé de payer ce qu'il consomme et donc de souscrire un contrat à son nom, ; dans ce cas utilisez la seconde formule.
Sinon, tentez la première solution mais au risque que le locataire porte plainte, au civil, contre vous.

Par **Laurence b**, le **28/07/2018** à **12:46**

Effectivement si je résilie ily à toujours lieu électricité et si elle ne prend pas de contrat c est moi qui vais régler... Les boules !!! Mais si je coupe dans un délais de 15j par exemple mais que je la préviens en disant qu elle doit prendre un contrat à compter d une date précise, suis je qd même dans l illégalité ? Merci de vos précédents et futurs conseils. On fait en résumé je suis coincée ?

Par **goofyto8**, le **28/07/2018** à **14:59**

bonjour,

[citation]Mais si je coupe dans un délais de 15j par exemple mais que je la préviens en disant qu elle doit prendre un contrat à compter d une date précise, suis je qd même dans l illégalité ? [/citation]

Oui seul le fournisseur ENEDIS a le droit de couper l'alimentation électrique, pas vous.

Vous pouvez juste essayer de lui faire peur en lui envoyant une LR/AR, l'informant que vous n'êtes plus disposé à payer ses factures d'electricité et que si dans un délai de 15 jours, elle n'a pas souscrit un contrat[s] à son nom[/s] auprès du fournisseur d'electricité vous ferez procéder à la coupure totale par ENEDIS.

Quinze jours après l'envoi de la LR/AR , téléphonez à EDF et en donnant l'adresse du lieu et le numero du PDL (point de livraison) ils pourront vous dire qui est le titualire du contrat et ainsi savoir si c'est toujours vous , prouvant alors, qu'elle n'aura rien fait.

Tenez-nous au courant.

Par **Chabu**, le **29/07/2018** à **16:09**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Bonjour si je puis intervenir à votre problème.
vous ne voulez pas saisir l huissier, entreprendre des démarches avec lui avant de couper l'energie?
vOus avez surement un garant à aviser également?

certains locataires sont coriaces, butés...
CH

Par **Laurence b**, le **29/07/2018** à **16:26**

Merci pour vos réponses.
J ai déjà fait démarches auprès huissier : pour 1) un commendement de payer les loyers 2) une demande de congé où elle devra quitter les lieux à une date précise.... Et j aimerai au moins, ne plus payer son électricité !!!! Et c est vrai aussi que je me méfie car elle est coriace : ne répond pas au téléphone, ne va pas chercher les recommander et ne répond pas à l huissier (car à reçu une lettre lui demandant de venir chercher des documents de ce que j ai engagé contre elle). Aucune nouvelle. Elle n a que 23 ans... Elle fait l autruche en pensant que je vais peut-être céder !!! Je pense qu elle ne partira pas d elle même... J' irai jusqu'au procès. Je suis un peu désespérée car je me fais avoir. Snifff.

Par **Laurence b**, le **29/07/2018** à **16:29**

Ce qui me réjouis un peu c est que elle va payer des frais d huissier (moi j en paye mais elle aussi....) Et au procès elle payera les loyers qu elle le doit. Ce sera long mais je ne lâcherai pas. Y'a pas de raison

Par **goofyto8**, le **29/07/2018** à **16:35**

bonjour,

[citation]Je pense qu elle ne partira pas d elle même... J' irai jusqu'au procès[/citation]

Dans votre cas, il est recommandé d'aller au bout (procès) pour éviter de perdre de l'argent.

Par **Laurence b**, le **29/07/2018** à **16:36**

Pour info. La propriétaire précédente n avait pas juger bon de prendre un garant....

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Laurence b**, le **29/07/2018** à **16:39**

Rassurez vous.j irai jusqu'au bout... Mais c est la lenteur du système qui m enerve et j ai qd même un peu peur qu elle ne me rembourse jamais les loyers

Par **goofyto8**, le **29/07/2018** à **17:16**

bjr,
[citation]et ne répond pas à l huissier [/citation]
ça c'est moins crédible.
Un bon huissier trouve toujours moyen de remettre un commandement de payer à la personne.

Par **Laurence b**, le **29/07/2018** à **17:23**

L huissier l' à appelé (pas répondu) puis est allé chez elle 2 fois et enfin à laisser dans la boîte aux lettres un laisser de passage lui demandant de venir au cabinet muni de une fête d identité afin de récupérer le "pourquoi du comment". Donc je pense qu il a fait son boulot. Peux être qu entre temps elle est allée chercher les documents.

Par **goofyto8**, le **29/07/2018** à **17:27**

L'huissier doit vous en rendre compte.
Il ne doit pas vous laisser supposer que ...

Par **Laurence b**, le **29/07/2018** à **17:31**

Mardi dernier la locataire n'était pas passée. Je rappellerai lundi pour savoir où cela en est....

Par **Tisuisse**, le **30/07/2018** à **07:56**

Pour l'électricité, vous ne payez plus les factures et ERDF procédera à la coupure du courant électrique. Cependant, pour remettre le courant APRES le départ de votre locataire, c'est vous, et vous seul, qui devrez payer l'arriéré à ERDF, frais inclus puisque vous êtes seul titulaire de l'abonnement,même si, ensuite, vous pouvez récupérer ces sommes, par jugement, auprès de votre locataire.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Laurence b**, le **05/08/2018** à **13:26**

Bonjour. Merci pour vos messages et conseils. Pour info la locataire a eu les éléments de l huissier. Elle est toujours injoignable.. ce que je vais faire dans un premier temps c'est diminué u minimum le kWh EDF (soit passer de 6 à 3kwh). J espère que cela va suffisamment l embêter pour soit m appeler soit partir... Et ce que vous savez si le 3 kWh est galère ou pas au quotidien ? Le logement fait 30 m2. Au mieux ça l embête au pire je payerai moins cher....

Par **goofyto8**, le **05/08/2018** à **14:55**

bonjour,

[citation]Et ce que vous savez si le 3 kWh est galère ou pas au quotidien ? [/citation]

Si elle se sert d'une machine à laver le linge ou d'un four de cuisson , il est possible que lors de leur utilisation le disjoncteur se déclenche et qu'elle ait une coupure de courant. [smile4][smile4]
Mais, il faut qu'ERDF suite à votre demande de passer à 3KW , vienne sur place et recalibre le disjoncteur.

Par **Laurence b**, le **05/08/2018** à **15:00**

Ah ! J avais pas pensé à ça... Mais je le ferai je pense. J ai demandé à modifier cela ce weekend dont lundi EDF me rappelera.

Par **Laurence b**, le **05/08/2018** à **15:18**

Enfin je sais u EDF va passer avec un technicien donc je suppose que c est pour ça
Oui hiiiii hiiiii.! Le disjoncteur travaillera un peu !!!!

Par **goofyto8**, le **05/08/2018** à **16:17**

Si elle a sans arrêt des coupures de courant, elle finira par dégager

Par **Laurence b**, le **05/08/2018** à **16:22**

J espère... Je peux dire que pour une première expérience de propriétaires qui loue son

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

logement, je suis servie !!!!

Par **goofyto8**, le **05/08/2018** à **16:38**

[citation]Je peux dire que pour une première expérience de propriétaires qui loue son logement, je suis servie !!!![/citation]
Je vous rassure, vous n'êtes pas seule, il y a des dizaines de milliers de propriétaires en France qui sont dégouttés et ne veulent plus louer, laissant des milliers de logements vacants. Si vous étiez aux Etats-Unis vous pourriez vous débarrasser de ce locataire indélicat, en toute légalité ,en moins d'une semaine. Pas en France, hélas !

Par **Laurence b**, le **05/08/2018** à **17:53**

Il paraît que aux états unis il y a un fichier centralisé de locataires mauvais payeurs as... Un locataire mauvais payeur ne peux donc pas louer facilement par la suite. Pourquoi n y a t il pas la même chose en France ? Je suis très en colère contre la protection hors normes des locataires ou squatteurs, après j imagine que si la loi est ce qu elle est c'est qu il y a du y avoir d énormes abus de la part des propriétaires....

Par **Laurence b**, le **06/08/2018** à **13:25**

Ça y est ! À compter de demain le kWh passe de 6 à 3.... Locataire informée par lettre + mail +SMS....

Par **goofyto8**, le **06/08/2018** à **13:39**

bonjour,

En revanche je pense que vous commettez une petite erreur en l'informant.
Car cela revient à dire tacitement, que vous acceptez de payer sa consommation d'electricité.

Par **Laurence b**, le **06/08/2018** à **13:47**

De toute façon le bail est comme ça, tout frais payé !!! J ai effectivement hésité. Dans le courrier je suis restée évasive en informant juste d un changement de contrat. Dans le SMS je lui dis juste qu elle a reçu un mail et qu elle va recevoir un courrier. Elle se rendra compte par elle même. Je ne voudrais pas non plus avoir des problèmes au procès.... Mais merci pour le message. Vous êtes un spécialiste en droit immobilier ou un propriétaire échaudé ?

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **goofyto8**, le **06/08/2018** à **13:49**

propriétaire échaudé.

Par **Laurence b**, le **06/08/2018** à **13:56**

Et depuis tout va bien ou échaudé à plusieurs reprises ??

Par **costambar**, le **26/07/2019** à **16:58**

le probléme du remboursement de l'électricité par le locataire au propriétaire titulaire du contrat - parfois avec l'utilisation de sous compteur est un probléme récurrent.

dans l'immense majorité des cas le locataire -bien informé au départ- profite de la notion que "la revente d'électricité est interdite" pour avoir un prétexte pour refuser de payer sa consommation d'électricité... qui peut parfois atteindre des montants importants

quelques précisions: (nous excluons le cas rare ou un propriétaire réclamerait des montants injustes)

1) cette interdiction de revente ne concerne pas le contrat de location mais le contrat souscrit par le propriétaire avec EDF

le locataire n'a pas a se substituer à EDF pour ce prévaloir de cette interdiction.Notons que cette interdiction est relative car dans de nombreux cas (copropriétés, nautisme etc...) cette "revente" est tolérée

2) lorsqu'un tribunal reconnait qu' une vente est illcicte et doit être annulée il doit y avoir "restitution réciproque" le locataire doit donc restituer l'électricité!!

3) le contrat de location doit donc être très explicite a cet égard : comprendre une clause particulière indiquant les prestations (ex électricité , eau ,internet) qui feront l'objet d'un de charges locatives d'un montant forfaitaire par acompte avec régularisations justifiées

Bonjour,
Les formules de politesse telles que "bonjour" ou "merci" sont obligatoires sur ce forum comme sur les autres...
Merci pour votre attention.

Par **nihilscio**, le **26/07/2019** à **22:53**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

[quote]
le probléme du remboursement de l'électricité par le locataire au propriétaire titulaire du contrat - parfois avec l'utilisation de sous compteur est un probléme récurrent.

[/quote]
C'est un marronnier.

[quote]
dans l'immense majorité des cas le locataire -bien informé au départ- profite de la notion que "la revente d'électricité est interdite" pour avoir un prétexte pour refuser de payer sa consommation d'électricité... qui peut parfois atteindre des montants importants

[/quote]
Il s'agit d'une croyance plus que d'une règle juridique. Car cette interdiction de revente n'est pas une disposition d'ordre public. Dans le passé elle résultait du monopole d'EDF. Cette interdiction a disparu avec le monopole. L'arrêté interdisant la cession à des tiers, même à titre gratuit, a été abrogé il y a belle lurette.
Subsiste dans les conditions générales de vente une interdiction de cession. Le locataire ne peut s'en prévaloir pour refuser de payer l'électricité consommée : un contrat ne crée d'obligations qu'entre les parties.

Par **Lag0**, le **27/07/2019** à **08:31**

S'il ne s'agit que d'une croyance, alors la cour de cassation est un gogo qui se laisse avoir facilement...

La cour s'est encore prononcée récemment sur ce sujet.

Un locataire refusait de payer les factures d'électricité que lui présentait son bailleur. La cour a bien rappelé que la revente d'électricité par un "non concessionnaire" est interdite. Elle a donc donné raison au locataire sur ce point. En revanche, elle a condamné le locataire en question à dédommager son bailleur pour avoir joui de l'électricité gratuitement.

Il y a donc un paradoxe ici, comme le relève d'ailleurs COSTAMBAR, le bailleur qui revend de l'électricité à son locataire commet un acte illégal, mais le locataire qui profite de l'électricité fourni par le bailleur doit en dédommager celui-ci...

Par **costambar**, le **27/07/2019** à **17:40**

bonjour,

certes les décisions en cassation font jurisprudence car elles sont l'étape ultime du processus judiciaire MAIS il existe de multiples exemples de décisions contradictoires pour un même sujet

en l'occurence on perçoit bien que le terme "revente d'électricité " est inapproprié car il

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

renvoie au code du commerce alors qu'il s'agit en réalité d'un remboursement de charges

notons que dans le cas du non paiement par le locataire il s'agirait d'une vente à perte encore plus répréhensible!

pour faire simple: il est recommandé d'ajouter au contrat une clause particulière explicite concernant le mode de règlement de l'eau , l'électricité etc sous forme de charges locatives faisant l'objet d'une régularisation justifiée

cette clause étante lue,approuvée et signée par le locataire la première obligation est de respecter le contrat

maintenant concernant les propriétaires excédés par les impayés de loyers il faut vérifier que le contrat de location comporte bien la mention habituelle que le bail est résilié de droit en cas d'impayés

Faire adresser par huissier le commandement de payer - le locataire dispose de deux mois pour régulariser sa situation.Si ce n'est pas le cas faire constater par référé la fin du bail

Dès lors le locataire sera un occupant illégal et ne pourra pas vous reprocher d'interrompre vos contrats d'électricité etc...

Par **nihilscio**, le **27/07/2019** à **23:07**

[quote]
La cour s'est encore prononcée récemment sur ce sujet.[/quote]

Dans un arrêt du 2 octobre 2013, pourvoi n° 12-24795, la cour de cassation se fonde sur le monopole d'EDF pour approuver la nullité prononcée par la cour d'appel d'une clause selon laquelle l'électricité est fournie par le bailleur à prix coûtant mais en casse partiellement l'arrêt en ce qu'il exonérait le locataire de toute obligation de payer au bailleur le prix de l'électricité parce que : ***la partie qui a bénéficié d'une prestation en nature qu'elle ne peut restituer doit s'acquitter d'une indemnité équivalente à cette prestation.***

J'ai trouvé deux arrêts plus récents. Il n'y est plus fait mention de monopole ni d'interdiction de revente d'électricité. C'est logique puisqu'il n'y a plus de monopole sur la fourniture d'électricité.

Arrêt du 9 mai 2019, N° de pourvoi: 18-14433 : l'arrêt condamnant le locataire à payer une consommation d'électricité au bailleur est cassé, non parce que la fourniture d'électricité serait illicite mais parce que le bailleur n'avait pas apporté de justification suffisante sur le montant réclamé.

Arrêt du 2 mars 2017, N° de pourvoi: 15-19418 : Le bailleur d'un logement soumis au régime de la loi du 6 juillet 1989 ne peut fournir l'électricité au bailleur et se faire rembourser, non en raison d'un monopole qui n'existe plus, mais parce que la consommation d'électricité n'est pas une charge récupérable. La clause le prévoyant est donc nulle, le locataire doit être personnellement titulaire d'un contrat de fourniture d'électricité. **Il n'en doit pas moins s'acquitter *d'une indemnité équivalente à la valeur de cette prestation*, c'est à dire le**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

prix de l’électricité qu’il a consommée.

Par **costambar**, le **28/07/2019** à **03:10**

merci pour ces références précises - il faut être à la fois juriste et jésuite pour énoncer et comprendre de tels propos

tout cela pour ne pas reconnaitre tout simplement qu'un bailleur demandant le remboursement ne devient pas pour autant un " vendeur d'électricité" faisant concurence à EDF

effectivement la consommation d'électricité individuelle ne fait pas partie de l'énoncé des charges locatives

mais a contrario il n'est jamais indiqué que cette consommation est incluse dans le montant du loyer

c'est la raison pour laquelle avant de s'engager dans ce mode de règlement il convient de prendre avec le futur locataire une clause particulière qui ne puisse pas être considérée comme abusive :

- cette clause est ajoutée d'un commun accord

- le locataire déclare ne pas vouloir prendre son propre abonnement

- l'indemnité compensatrice sera établie de façon justifiée (factures)

la démarche semble tellement simple lorsque les interlocuteurs sont honnêtes

Maintenant pour reprendre la question initiale (peux t'on couper l'électricité à un mauvais payeur) j'ai indiqué dans le commentaire précédent la façon de le faire en toute légalité dans un délai raisonnable de 2/3 mois : obtenir d'abord la résiliation du bail.

Par **nihilscio**, le **28/07/2019** à **10:58**

Une telle clause dans un bail soumis à loi du 6 juillet 1989 serait nulle parce que contraire aux dispositions de l'article 23 relative aux charges locatives. De plus elle ne serait même pas dans l'intérêt du bailleur. Je ne vois pas pourquoi faire compliqué quand on peut faire simple. Il doit y avoir un compteur d'électricité et le locataire doit être titulaire du contrat de fourniture. Un contrat au nom du bailleur ne se justifie que dans les locations de courte durée.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés