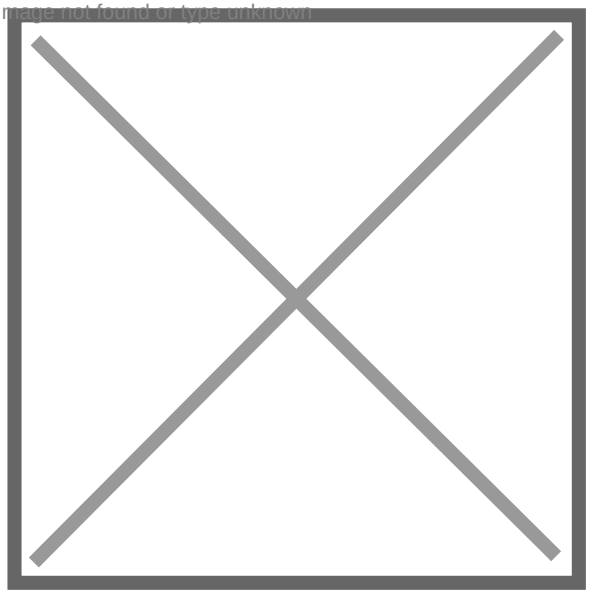
Image not found or type unknown



Immobilier locatif sous compteur edf et pas de DPE

Par **tito47**, le **21/12/2013** à **17:26**

BONJOUR

ma maison est divisée en deux , ma partie F5 et à coté bien séparée techniquement une partie maison F3 de 75 m²que je loue vide.En 2005 suite à des renseignements erronés ou pas , j'ai installé un sous compteur EDF pour la location F3 afin d'avoir un décompte de charges juste. Jusqu'à aujourd'hui je n'avais pas eu de problème et les personnes qui n'avaient pas acheté de bois pour le poêle à bois ont admis sans problème avoir utilise des radiateurs électriques et ont payé leur électricité (c'est arrivé une seule fois pour un dépassement de 350 euros l'an) . La locataire qui vient de partir a dépassé de 700 euros en 10 mois (130 euros elec par mois) ,
Au début elle était seule avec 2 enfants en garde alternée et au bout de 4 mois elle a eu un bébé et son compagnon l'a rejointe avec 2 autres enfants en garde alternée .Cela et le fait qu'elle n'ai pas rentré de bois explique sans doute cette consommation qui est habituellement de 50 euros maxi prouvable pour mes autres locataires.
Bien sur elle conteste et m'apprends que mon compteur est illégal et veut en profiter .
A t'elle réellement le droit de considérer qu'elle n'a rien consommer ???

Par **cocotte1003**, le **21/12/2013** à **17:43**

Bonjour, chaque appartement doit avoir son propre compteur électricité et chaque locataire peut donc sous crier son propre abonnement chez le fournisseur qu'il choisit, voilà ce sui est obligatoire si vous faites signer un bail non meublé. Le reste donc sois compteur n'est pas

légal et effectivement le locataire peut refuser de payer, cordialement

Par **tito47**, le **21/12/2013** à **18:41**

merci pour la réponse rapide
c'est ce que j'avais cru comprendre sur divers forum
pourtant l'ADIL m'incite à aller en conciliation ??

étant en tort je souhetrais rendre la caution sans faire d'
histoire mais en contre partie ,je voudrais un papier signé
de la locataire comme quoi ont en reste là , est ce légal et possible .

Par **cocotte1003**, le **21/12/2013** à **19:24**

Bien-sur, un accord amiable est toujours une meilleure . Rendre le dépôt de garantie aux locataires est une obligation de la loi si vous ne notez aucune dégradation et qu'ils ne vous doivent rien. Voyez à faire l'état des lieux de sortie et à ce moment là vous pourrez prendre une décision. Les locataires apprécient fortement de ne pas avoir deux mois pour la restitution du dépôt de garantie. Surtout notez tout bien précisément pour régler la situation, cordialement

Par **tito47**, le **21/12/2013** à **19:53**

J'allais rendre la caution avant délai (elle est parti le 1/12 avec relever et état des lieux impecc et j'ai fais les comptes pour clore le 15/12) .
Mais vu le dépassement ,je l'ai appelé pour explications et elle est parti en vrille .Depuis elle se sait dans son droit est m'a dit rendez moi ma caution (465euros) et pour le reste on verra (env 550 euros).

que faire et pourquoi l'ADIL me dit défendable tout en me disant que mon compteur est illégal .

Par **Lag0**, le **21/12/2013** à **20:02**

Bonjour,
Je vous confirme qu'il est illégal pour un simple particulier de revendre de l'électricité. Vous ne pouviez donc pas "facturer" sa consommation à votre locataire.
Pour une location vide, le locataire doit pouvoir prendre son propre abonnement chez le fournisseur de son choix et payer directement ses consommations.
En meublé, il est possible de ne pas avoir un compteur propre à la location mais seulement à condition d'avoir recours aux charges forfaitaires (donc non indexées sur la consommation réelle du locataire).
Contrairement à l'ADIL, je ne suis pas optimiste si vous décidiez de saisir la justice pour

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

obtenir le paiement de votre locataire...

Par **tito47**, le **22/12/2013** à **10:47**

je viens d'appeler la locataire ,j'ai fait profil bas et
il semblerait qu'elle ne veuille que sa caution .

un papier signé comme suit suffit il à bloquer toutes suites .

ACCORD AMIABLE DU 21/12/2013 ENTRE M.X ET Mme Y

un litige ,notamment sur les charges d'électricité, étant
survenu ,Monsieur X et Madame Y conviennent que suite à la restitution du dépot de garantie de quatre cent soixante cinq euros rendu par M.X ce jour,le contrat de bail qu'ils avaient contracté est clos et que ni l'un ,ni l'autre ,ne pourront se prévaloir de poursuite en justice pour quelques raisons que se soit .

Par **cocotte1003**, le **22/12/2013** à **11:58**

Bonjour, c'est pas mal mais n'employez pas le mot caution car vous allez restituer un dépôt de garantie. La caution est une personne physique qui intervient à la place du locataire s'il ne paye pas. Le dépôt de garantie est une somme d'argent, un mois de loyer pour un bail non meublé, que le locataire vous remet à la signature du bail et sur laquelle vous pouvez déduire, en autre, les travaux à effectuer à son départ, cordialement

Par **tito47**, le **22/12/2013** à **12:18**

merci, j'espére que cela va clore se dossier.
maintenant il reste à régler ce probléme avec le nouveau locataire , je l'ai mis au courant et il est souhaite plutot pour rester comme cela et me signer son souhait (illégal je sais) , EDF et ERDF ont pas l'air d'en faire un fromage .Pour ma part je suis déjà en cours d'essayer de me débarrasser de mon ti parc immobilier et je ne souhaite plus rien investir dans l'immobilier .
En ce qui concerne ce logement,je n'y mettrais plus de locataire après ce contrat,à votre avis cet situation de compteur illégal est elle tenable pour trois ans maxi si personne fait d' histoire ???

Par **cocotte1003**, le **22/12/2013** à **12:58**

ERDF n'est pas en tord, c'est pas son problème. Vous vous êtes en tord et votre locataire peut refuser de régler toutes ses consommations d'électricité à tous moments mais il peut être honnête et payer se qu'il consomme, cordialement

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **tito47**, le **22/12/2013** à **13:35**

sauf qu’apparemment la loi se fiche de l’honnêteté et prefere protéger non pas le locataire mais sans doute le business de l'énergie .
En tant que propriétaire qui loue aux pauvres qui heureusement sont des gens honnêtes en général , je vois pas l’intérêt de se préoccuper des arcanes de la loi ,compte tenu que si même dans mon bon droit la loi me couteras cher et au final rapportera que dalle.
Recement une locataire c'est mis en concubinage avec un gitan qui a branche sur une prises trois caravanes d'amis stationné a 50 m à l'aide d'une simple rallonge . 4 FAMILLE EN DANGER dont 8 enfants ,réponses des gendarmes "pas notre problémes" ,réponses de l'ADIL "faite un recommander pour vous couvrir" . De plus le type me colle une caravane ,une épave ,et du bordel devant un immeuble à vendre , pour le moment nous avons des rapports courtois et je négocie petit à petit , mais franchement vous ne me ferez pas croire que la loi dans ce type histoire feras quoique ce soit d'efficace .
alors la loi je préfére pas m'étaler sur ce que j'en pense .

Par **Lag0**, le **22/12/2013** à **15:51**

Bonjour tito47,

Je me demande ce que vous venez chercher sur un forum juridique, fréquenté principalement par des professionnels du droit qui viennent répondre bénévolement, puisque vous vous moquez de la loi ?

Comme il vous a été dit, personne ne viendra mettre son nez dans vos affaires tant que tout se passe bien. Il n'existe pas encore de "police du bail" qui viendrait vérifier que tout est fait dans la légalité.
Ce que vous risquez simplement, c'est que si vous tombez sur un locataire conscient de ses droits, il refusera de vous payer toute somme que vous n'avez pas le droit d'exiger et vous ne pourrez rien faire pour l'y obliger.

Par **tito47**, le **22/12/2013** à **16:59**

certes excusez moi , je conçois que le droit soit nécessaire mais c'est vraiment trop compliquer et ce que je voulais surtout dire c'est que je fuis la justice comme la peste et vive les arrangements ,la discussion ,le calme et le respect .
je vous remercie pour vos réponses ,la locataire vient de passer et la loi viens de lui faire gagner 600 euros de chauffage moi la négociation m'a éviter d'en perdre sans doute le double .

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés