



Installation électrique / sous compteur

Par Low04

Bonsoir,

Je suis actuellement locataire d'un appartement. Il s'agit en fait d'un sous sol d'une maison d'habitation rénové en appartement. Le propriétaire habite donc juste au dessus, dans la partie principale et moi le sous sol rénové.

Bien que tout semble OK à première vue, après quelques mois d'habitation je me pose quelques questions.

- le logement date de 2005 (ce n'est pas inscrit dans le bail mais j'ai un SMS du propriétaire m'indiquant que le logement à été créé cette année la), cependant il ne m'a pas fourni de diagnostic électrique (obligatoire pour les installations de plus de 15 ans).

- Un des chauffage principal de l'appartement est branché sur une prise de secteur standard (il me semble qu'une installation de chauffage doit avoir un branchement spécifique et un circuit dédié à part du reste)

- J'ai un sous compteur que le propriétaire me demande de relever à chaque réception de sa facture (soit tous les 2 mois), pour me refacturer au reel l'électricité consommée. Je n'ai donc aucune facture d'électricité à mon nom, et après recherche, si je comprend bien, cette pratique est illégale mais autorisé si il y a une clause mentionné au bail ce qui n'est pas le cas. J'ai relu toutes les conditions générales et rien n'est mentionné.

J'ai commencé par me poser ces questions car je trouve que les dépenses électriques sont excessives pour la consommation que j'en fait et la superficie (en comparaisons à d'autres logements que j'ai habité).

Bien entendu, j'ai d'abord pensé que le sous compteur pouvait prendre en compte certaines de leur installation électrique à eux, mais j'ai aussi appri qu'un chauffage qui n'est pas branché selon les normes peut sur consommer.

J'aimerais donc savoir dans quelles mesures mon propriétaire est il dans ses droits (ou non) concernant ces 3 points, et s'il ne l'est pas quels sont mes droits de recours?

D'avance merci ??

Par janus2

si je comprend bien, cette pratique est illégale mais autorisé si il y a une clause mentionné au bail

Bonjour,

Non, cette pratique est interdite, peu importe si une clause du bail la prévoit.

Louez-vous vide ou meublé ?

En vide, le logement doit obligatoirement avoir son propre compteur et le locataire être titulaire du contrat.

En meublé, il est toujours possible de ne pas avoir de compteur propre, mais le bailleur ne peut pas vous refacturer votre consommation suivant un sous-compteur.

Par Low04

Bonjour,

Merci pour votre réponse.

Je suis bien en logement vide. Mais en farfouillant un peu sur internet, sur plusieurs sites il est effectivement mentionné que c'est interdit, qu'un locataire doit pouvoir choisir son fournisseur d'énergie, avoir une facture à son nom, que la refacturation d'électricité assimilé à de la revente est interdit MAIS que dans certaines dispositions notamment une maison d'habitation divisée, il peut ne pas y avoir d'autre choix, c'est alors qu'une clause doit être mentionné sur le bail.

J'ai également lu, l'orque ce genre d'affaire va au tribunal, que même si c'est interdit, si le locataire a bien consommé cette électricité il doit s'acquitter de sa part.

C'est pour cela que je me penche aussi du côté de l'installation électrique qui ne semble pas tout à fait aux normes.

Par janus2

MAIS que dans certaines dispositions notamment une maison d'habitation divisée, il peut ne pas y avoir d'autre choix, c'est alors qu'une clause doit être mentionné sur le bail.

Non, comme déjà dit, le bailleur n'a pas compétence à facturer à son locataire une consommation d'électricité.

J'ai également lu, l'orque ce genre d'affaire va au tribunal, que même si c'est interdit, si le locataire a bien consommé cette électricité il doit s'acquitter de sa part.

Ca c'est exact, il y a jurisprudence en ce sens. Mais cela ne veut pas dire que le locataire est obligé d'accepter la situation, le bailleur doit faire en sorte que le locataire puisse avoir son compteur propre.

Surtout en location vide. En meublé, il y a des possibilités...

Par yapasdequoi

Bonjour,

Même s'il ne respecte pas la loi (laquelle d'ailleurs ? le décret a été abrogé...), n'espérez pas échapper à payer vos consommations. Le bailleur peut faire appel au tribunal si vous refusez de payer.

Lors de la signature du bail, pourquoi n'avez-vous pas demandé les diagnostics obligatoires ?
Electrique en effet, mais aussi DPE.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F18692]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F18692

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16096]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16096

Votre logement est en sous-sol : Il faut vérifier s'il respecte les critères de décence.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F24611]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F24611

Par janus2

Même s'il ne respecte pas la loi (laquelle d'ailleurs ? le décret a été abrogé...),

L'électricité des parties privatives n'est pas une charge récupérable, décret 87-713...

Par yapasdequoi

C'est un bon début, mais ça ne veut pas dire que le locataire peut consommer gratuitement.

Par Low04

Merci Yapasdequoi pour votre retour.

Qu'il n'y ait aucune méprise, je ne cherche pas à ne pas payer ma consommation d'électricité, mais a comprendre pourquoi elle est tant élevée et à avoir une installation co forme et légale.

Au vu de ma consommation, j'ai de bonnes raisons de croire qu'il y a un souci quelque part.

Par comparaison, dans l'appartement que j'occupais l'hiver dernier, plus grand, plus haut de plafond, moins bien isolé,

avec des radiateurs plus vieux, et une présence plus importante je consommais plus de 2 fois moins sûr un mois d'hiver.

Concernant le DPE, il en a réalisé un à ma demande (il n'en avait jamais fait et ne comptais pas en faire), mais il a fait que le DPE et pas le diagnostic électrique (je n'étais pas au courant de cette obligation)

C'est pourquoi aujourd'hui j'aimerais simplement savoir quels sont mes droits et obligations aisin que celles du propriétaire pour avoir quelque chose aux normes?

Puis-je lui demander aujourd'hui la réalisation d'un diagnostic électrique? (Qui réglerai en même temps cet histoire de branchement de radiateur sur prise secteur je suppose).

Que puis-je faire au niveau du sous compteur? Je ne parle pas de pas payer mais dans quelles mesures je peux lui imposer un raccordement électrique propre à l'appartement et sur quels textes de loi me baser?

Par Isadore

Bonjour,

La première étape en cas de litige entre le bailleur et le locataire consiste tout simplement à demander poliment. La seconde à mettre en demeure par courrier recommandé.

Ensuite il y a la commission de conciliation :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301 [url]

Juridiquement, vous pouvez menacer de ne plus payer l'électricité qui n'est pas une charge locative récupérable comme indiqué par Janus. Si on applique la loi à la lettre, vous n'avez pas à la payer.

Ayez conscience que si vous devez aller en justice, sauf danger avéré pour votre sécurité (installation défectueuse) justifiant une procédure en urgence, cela prendra très longtemps. Vous aurez plus vite fait de déménager.

Par yapasdequoi

Le branchement sur la prise n'entraîne qu'un risque éventuel de surcharge du circuit (incendie), le diagnostic électrique ne changera rien à la consommation.

La qualité du convecteur est importante, il peut y avoir surconsommation avec les vieux modèles "grille-pain" contrairement à certains nouveaux modèles (plus chers) à inertie.

Le DPE donne quelle lettre ?

Par yapasdequoi

Et comme dit Isadore, toute procédure prendra plusieurs mois, ou même années. Donc si vous voulez un résultat plus rapidement, déménagez.

Locataire vous êtes libre de donner votre congé à tout moment avec un préavis de 3 mois (ou 1 mois si éligible)

Par Low04

Isidore, merci pour votre retour.

Le but n'est effectivement pas d'entamer des procédures en justice mais de lui faire part de ses obligations, comme vous dites "poliment" dans un 1er temps puis par courrier recommandé s'il n'y a pas de changement.

Mais pour cela j'ai vraiment besoin de savoir quels sont mes droits et quelles sont ses obligations et a quels textes de lois puisje faire référence.

En particulier pour cette histoire de sous compteur et de diagnostic électrique.

Pour le sous compteur, j'ai même un bouton reset dessus, donc en sois, même si c'est pas le but recherché mais si je fais une RAZ juste avant qu'il me demande le relevé que ce passe t'il?

Par yapasdequoi

Mettez le à zéro, et refusez de payer....

En pratique, le bailleur a les moyens de vous empoisonner la vie, même si ce n'est pas toujours très légal.

Pensez vous lancer une procédure pour remettre le bailleur dans la légalité ? pourrez-vous supporter les tracasseries longtemps ?

Par janus2

A lire yapasdequoi, on pourrait penser que les bailleurs ont tous les droits, même lorsqu'ils agissent dans l'illégalité et les locataires n'ont donc qu'à se laisser faire.

Dans ce cas, ce forum n'a aucune raison d'être...

Par yapasdequoi

Ce n'est pas le sens de mes réponses. Mais chacun comprend ce qu'il veut/peut.

Par isernon

bonjour,

dans une maison, le distributeur d'électricité peut toujours créer un nouveau point de livraison, ce n'est pas toujours facile mais jamais impossible, mais cela demande un investissement de la part du bailleur.

salutations

Par Low04

J'abuse, c'est l'impression que j'ai également. Surtout que je répète depuis le début que le but n'est absolument de ne pas payer mais de comprendre et que chacun sois dans les clous.

Je le redis dans mon dernier message lorsque je parle du bouton reset le but n'est pas de le faire, mais du coup je m'interroge étant donné l'accès à ce bouton si je le fais que pourra dire mon proprio?

Par yapasdequoi

Légalement il ne pourra rien dire, de plus vous n'êtes même pas tenu de lui fournir le relevé.