



Droit d'un sous compteur mid certifier

Par ait briim

bonjour

merci a vous tous pour votre réponse

pourriez vous me dire j'ai créer en rénovation 4 studio dans une maison que j'ai diviser et rénover je n'ai qu'un seul compteur EDF 12 kva j'ai installer des sous compteur MID certifier a chaque studio je fais des bail locatif avec loyer plus charge forfaitaire donc je ne vend pas l'Electricité la mairie me dis que je n'ai pas le droit que ca n'as jamais ete fait je suis dans une ville de 12000 habitants les locataire paient un loyer comprenant toute les charge et le loyer pouvez vous m'aider a leurs faire comprendre que je ne suis pas en infraction merci de m'aider

Par Nihilscio

Bonjour,

C'est le fournisseur d'électricité qui risque de vous chercher des noises. Il est fort possible que selon ses conditions de vente, l'électricité doive être consommée par les occupants du local.

Par janus2

Bonjour,

Il est tout à fait légal, en meublé, d'opter pour les charges forfaitaires.
Vos sous-compteurs ne servent alors à rien.

Par isernon

bonjour,

si les charges locatives de chaque locataire comprennent un forfait pour la consommation d'électricité, vos compteurs divisionnaires ne vous servent à rien sauf avoir connaissance de la consommation de chaque locataire mais qui ne peuvent pas modifier les charges locatives sauf aux changements de locataires.
salutations

Par Isadore

Les sous-compteurs peuvent permettre de réajuster le montant du forfait, soit à la baisse en faveur du locataire, soit à la hausse en proposant une modification du bail selon les conditions prévues par le 25-8 de la loi de 1989.

Par janus2

en proposant une modification du bail selon les conditions prévues par le 25-8 de la loi de 1989.

Bonjour,

A ce propos, n'y a t-il pas comme une contradiction dans cet article ? En effet, il est dit que le bailleur ne peut donner congé à son locataire que pour vente, reprise ou motif légitime et sérieux. Mais il peut aussi proposer au locataire une modification inacceptable (loyer multiplié par 10 par exemple, ou forfait de charge puisqu'on en parle). Sachant que le locataire refusera, le bail sera donc rompu sans que le bailleur n'ait un motif valable.

Par janus2

Question posée à Juribot, voici sa réponse :

Vous souhaitez savoir ce qu'il advient dans le cas d'un bail meublé si le locataire refuse une modification de son bail selon l'article 25-8 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

En cas de refus du locataire concernant une modification de son bail, le bailleur ne peut pas imposer cette modification unilatéralement. Selon l'article 25-8 de la loi précitée, le bailleur doit proposer une modification de loyer ou des conditions du bail, et le locataire a le droit de refuser cette proposition.

Si le locataire refuse, le bailleur doit respecter ce refus. Le contrat de location continue alors aux conditions initiales, sauf si le bailleur décide de donner congé au locataire pour un motif légitime et sérieux, conformément aux dispositions de la loi.

Il est important de noter que le bailleur ne peut pas résilier le bail simplement en raison du refus du locataire de modifier le contrat. Toute résiliation doit être justifiée par des motifs sérieux, tels que l'inexécution par le locataire de ses obligations.

En résumé, le refus du locataire de modifier son bail n'entraîne pas de conséquences immédiates sur la validité du contrat de location, qui demeure en vigueur selon ses termes initiaux.

Donc le locataire peut refuser la modification de son bail ?

Pourquoi alors l'article indique : "Si le locataire accepte les nouvelles conditions, le contrat est renouvelé pour un an" ?

Par janus2

Effectivement, cela a été confirmé par la jurisprudence : <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000031652029/>

Mais attendu que, si le locataire, informé par le bailleur avec un préavis de trois mois de son souhait de modifier les conditions du contrat à son expiration, n'accepte pas les nouvelles conditions, le contrat est renouvelé aux conditions antérieures ;

Donc le bailleur ne peut pas imposer une modification du bail, il faut que le locataire accepte, et il peut refuser.

L'article 25-8 est donc trompeur...

Par yapasdequoi

La réponse de Juribot ? Enorme doute !

En meublé, le locataire qui veut renouveler son bail doit accepter la modification proposée par le bailleur.

et s'il refuse, le bail se termine à l'échéance.

Sinon il serait inutile et stupide de lui soumettre une modification à son détriment.

Par yapasdequoi

Mais ceci ne permet pas de donner une quelconque utilité à ces sous-compteurs, qu'ils soient certifiés ou pas, ils ne sont pas opposables au locataire.

Question : on parle bien de locations meublées ?

Par janus2

La réponse de Juribot ? Enorme doute !

En meublé, le locataire qui veut renouveler son bail doit accepter la modification proposée par le bailleur.

et s'il refuse, le bail se termine à l'échéance.

Sinon il serait inutile et stupide de lui soumettre une modification à son détriment.

C'est pourtant confirmé par la cour de cassation, j'ai cité l'arrêt plus haut (Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 17 décembre 2015, 14-25.523).

Mais attendu que, si le locataire, informé par le bailleur avec un préavis de trois mois de son souhait de modifier les conditions du contrat à son expiration, n'accepte pas les nouvelles conditions, le contrat est renouvelé aux conditions antérieures ;

Par yapasdequoi

C'est juste un cas qui n'en fait pas une généralité.

Par janus2

C'est juste un cas qui n'en fait pas une généralité.

Ah tient, les jurisprudences de la cour de cassation ne servent donc à rien ?

Par yapasdequoi

Elles servent à étayer une démonstration auprès d'un tribunal.
Un forum n'est pas un tribunal.