



Refacturation électricité et refus restitution caution

Par Cacahuete

Bonjour,

J'ai quitté un logement avec état des lieux de sortie conforme au 01/05/23. Mon propriétaire retient mon depot de garantie de 850? sous prétexte d'une Regul d'électricité. Je reçois le 28/06/23 une facture de sa part d'un montant de plus de 1000?.

J'ai relu mon bail, la surface n'est pas mentionnée, je n'ai pas eu le DPE, et aucune clause de refacturation d'électricité n'y figure. C'est un immeuble de 4 logements, avec chacun un sous compteur (non scellé), nous n'avons pas de contrat d'électricité à notre nom.

De plus, nous n'avons comme moyen de chauffage qu'une cheminée (au bois), sauf pour les 2 chambres équipées de radiateurs électriques. Nous avons demandé un moyen de chauffage dès l'hiver, mais sans succès, et nous avons donc dû nous chauffer avec des radiateurs d'appoint. Ce qui a engendré une consommation énorme..

je voudrais donc savoir:

- puis je demander la restitution de ma caution avec majoration de 10% puisque cela n'a rien à voir avec la facture de Regul de charges reçue seulement le 28/06?

-puis je refuser de payer cette facture n'étant donné, le manque de moyen de chauffage, l'illégalité de la rétrocession d'électricité, et le fait qu'aucune clause en ce sens ne figure sur mon bail?

Merci d'avance pour votre aide!

Par yapasdequoi

Bonjour,

Ce n'est pas une "caution" c'est un "dépôt de garantie".

Voici comment réclamer sa restitution :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269[/url]

Concernant les manques de documents (DPE,etc) vous auriez dû les demander dès la signature du bail. Il est trop tard maintenant et ce n'est pas un argument recevable dans votre litige.

L'article 22 de la loi n°89-462 précise :

"Il est restitué dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés par le locataire lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, en lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées."

et aussi :

"Lorsque les locaux loués se situent dans un immeuble collectif, le bailleur procède à un arrêté des comptes provisoire et peut, lorsqu'elle est dûment justifiée, conserver une provision ne pouvant excéder 20 % du montant du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble. La régularisation définitive et la restitution du solde, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu en lieu et place du locataire, sont effectuées dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble. Toutefois, les parties peuvent amiablement convenir de solder immédiatement l'ensemble des comptes."

Concernant l'absence de compteur individuel afin de choisir votre fournisseur d'énergie, il vous appartenait (de même) de l'exiger dès signature du bail.

C'est illégal de vous refacturer de l'électricité... MAIS de jurisprudence constante, les tribunaux exigent du locataire le paiement d'une indemnité égale à la consommation. Donc là encore vos chances d'avoir gain de cause sont minimes.

Mais qui ne tente rien n'a rien ...

Par Cacahuete

Ok, Merci beaucoup pour votre réponse.

Par Cacahuete

Pardon d'insister, mais..

mon bail ne mentionne aucune clause concernant la refacturation de l'électricité privative, puis je refuser de payer cette facture?

Par Nihilscio

Bonjour,

La rétrocession d'électricité n'est pas illégale en soi mais le locataire devant pouvoir souscrire librement un contrat de fourniture d'électricité, le bailleur a l'obligation de délivrer un logement raccordé directement au réseau public. Il y a faute du bailleur mais cela ne donne pas un droit automatique au locataire de refuser de prendre à sa charge l'électricité qu'il a consommée ce qui lui procurerait un enrichissement sans cause.

Par janus2

mon bail ne mentionne aucune clause concernant la refacturation de l'électricité privative, puis je refuser de payer cette facture?

Bonjour,

Comme vous l'a dit yapasdequoi, si la revente d'électricité est bien illégale pour un bailleur privé qui n'a pas la compétence de concessionnaire, la jurisprudence lui reconnaît le droit d'être dédommagé pour l'électricité qu'il vous a fourni.

Toutes les infos ici :

[url=https://www.pap.fr/bailleur/loyer-charges/l-electricite-est-elle-une-charge-recuperable-sur-le-locataire/a22558]https://www.pap.fr/bailleur/loyer-charges/l-electricite-est-elle-une-charge-recuperable-sur-le-locataire/a22558[url]

La jurisprudence admet que le locataire ayant bénéficié d'une prestation en nature qu'il ne peut restituer, doit payer une indemnité équivalente à la facture acquittée en son nom par le bailleur.

Par Cacahuete

Voilà ce que j'ai trouvé sur le site enedis:

« En France, il est interdit de revendre de l'électricité. Vous ne pouvez donc pas utiliser votre sous-compteur pour refacturer une partie de votre facture d'électricité à votre locataire. En cas de raccordement frauduleux, vous risquez un litige avec votre locataire et une suspension de votre service d'électricité. En revanche, si vous n'avez pas la possibilité d'installer un compteur électrique propre à votre locataire, vous pouvez estimer sa consommation et l'inclure dans les charges. »

Si je comprends bien, le sous compteur utilisé permet au bailleur d'estimer le montant des charges au plus proche de la conso réelle.

Début 2022, nous avons accepté de passer les charges de 100? à 175?.

Nous avons également effectué un virement complémentaire pour régularisation de charges de 2021.

Début 2023, notre bailleur nous dit qu'il n'y a pas de Regul pour 2022 et que le montant des charges reste inchangé.

Du coup, est-il vraiment en droit de nous réclamer une regul en fin de bail?

Je ne sais plus quoi penser..

Par yapasdequoi

La récupération des charges doit suivre l'article 23 de la loi de 89.

Si il y a provision, il y a régularisation. Et c'est sur justificatifs.

Enedis ne devrait pas s'improviser juriste...

Par Cacahuete

Merci pour votre réponse.

Voilà ce qui est inscrit sur le bail concernant les charges:

« En sus du loyer, le LOCATAIRE remboursera au BAILLEUR sa quote-part dans les charges réglementaires conformément à la liste définie par le Décret n° 87-713 du 26 août 1987 pris en application de la loi du 23 décembre 1986. »

L'électricité privative en fait-elle partie?

Par yapasdequoi

Non, mais on vous a répondu. L'électricité consommée doit être indemnisée au bailleur. Vous n'y échapperez pas... sauf avec un bon avocat ?

Par Cacahuete

Encore une fois, merci de vos réponses si rapides

Encore une fois, merci de vos réponses si rapides

Je précise que je ne cherche absolument pas à récupérer les charges déjà versées. Ce que je remet en cause c'est cette facture de régularisation que je trouve abusive.

Je constate sur cette facture émise par le bailleur, que le calcul est basé sur une conso mensuelle moyenne: (relevé de sortie- relevé entrée) / nombre mois d'occupation.

J'ai en ma possession le relevé de compteur de fin 2021, mais pas celui de fin 2022. J'ai donc pu refaire le calcul pour la période 2021 et ne retombe pas sur le même chiffre forcément, et je ne comprends pas non plus comment mon bailleur est arrivé au montant de la regul que j'ai versé pour cette période.

Début 2023 il nous a dit que nous étions « dans les clous » pour l'année 2022 et que le montant des charges restait inchangé.

Si nous avions su, nous aurions réagi plus tôt.

Est-ce que le mode de calcul sur une conso moyenne mensuelle est valable?

Par yapasdequoi

Non une régularisation sur une moyenne n'est pas correcte.

Il faut le relevé du compteur.

Pourquoi ne l'avez vous pas noté avec l'état des lieux de sortie ?

Par yapasdequoi

Maintenant il est inutile de "discutailler" avec le bailleur. Et ce n'est pas le forum qu'il faut convaincre.

Vous pouvez tenter de refuser de payer. Vous l'écrivez par RAR au bailleur et il saisira le tribunal.

Et vous verrez la suite.

Par AGeorges

Bonjour Cacahuete,

Apparemment, vous ne vous êtes pas donné les moyens de contrôles utiles pour contester la régularisation.

Pour ma part, je vois une anomalie :

Début 2023 il nous a dit que nous étions « dans les clous » pour l'année 2022

Cela peut tout à fait impliquer le raisonnement suivant du bailleur :

"si vous ne me donnez pas assez, je réclame et si vous me donnez trop, je le garde"

Pour le reste, je comprends que vous proposez des arguments de négociation avec votre bailleur pour nous demander ce que nous en pensons.

Globalement, une régularisation basée sur des relevés de compteur attachés à la période considérée établit de façon formelle votre dette. La seule contestation possible est de mettre en doute le fonctionnement dudit compteur.

Un passage au tribunal au motif que c'est votre bailleur qui vous a plus ou moins obligé à consommer autant, et alors que vous n'avez rien "exigé" de ce qui était possible en temps et en heure se terminera par un jugement à la Pyrrhus.

Les frais seront répartis et vous aurez payé plus en procédure que ce que réclame votre bailleur.

Donc, comme AVIS :

- Revoyez 2022 pour essayer de récupérer un peu,
- Vérifiez bien les 'options' du bailleur pour le calcul de votre dette, et critiquez ce qui est douteux comme les estimations,
- Faites une contre-proposition réduite par LRAR.

Et si vous donnez plus de détails sur cette régularisation, il restera possible de vous suggérer des éléments d'analyse complémentaires. C'est vous qui voyez.

Par Cacahuete

Merci pour vos réponses,

En effet, nous avons été particulièrement naïfs et négligents, le bailleur étant un ami d'enfance, nous avons fait confiance, et pour préciser, quand il nous a dit que nous étions dans les clous début 2023, il a ajouté qu'il nous devait 50? et nous lui avons dit de les garder pour la regul suivante. Bien sûr tout ça a été formulé oralement autour d'un apéro, donc impossible à prouver..

Précision encore: le sous compteur a été installé par lui même ou un ami, il n'est pas scellé (plombé) peut être qu'il faut que je creuse de ce côté aussi.

Une bonne leçon de vie pour nous!

Rendez-vous est pris avec un avocat pour dépatouiller tout ça,

Merci à tous d'avoir pris de votre temps pour m'éclairer, j'ai lu que vous étiez bénévoles, alors un grand bravo à vous!

Par AGeorges

Cacahuete,

Un point reste obscur pour moi.

De quand datent ces fameux radiateurs d'appoints ?

Ne les avez-vous utilisés qu'à partir de janvier 2023 ?

Parce que, s'ils sont antérieurs et que votre consommation 2022 était dans les clous (suite à l'augmentation de 75?), pourquoi les 4 ou 5 mois, sans plus, d'utilisation en 2023 auraient-ils pu provoquer une consommation tellement plus importante sur 2023 ?

Par yapasdequoi

Sans relevé du compteur, on ne peut rien affirmer concernant la consommation.

Pour le moment le bailleur affirme ce qu'il veut et on a le droit de le croire ... ou pas.

Ce qu'il a fait les années passées ce n'était pas une "régul" c'était une actualisation de la provision mensuelle.

Il n'a donc jamais présenté de justificatif ni relevé le compteur pour prouver ses affirmations.

Par Cacahuete

Effectivement, les radiateurs n'ont pu être branchés qu'à partir du 16/12/22, date à laquelle le bailleur a fait passer les compteurs de 24 à 30 kVA. Avant cela le courant sautait dans les 4 appartements dès que l'on allumait le four ou trop d'appareils en même temps.

La surconsommation est donc sûrement sur 2023. Ce qui veut dire qu'il doit y avoir un relevé de compteur fin 2022 et qu'il ne m'a peut-être pas menti quand à la non Regul 2022.

Ce qui veut dire que sur 2023, nous avons donc consommé 1760? sur 4 mois! Mon dieu?.

Par yapasdequoi

Je répète : sans relevé du compteur, ce qu'affirme le bailleur est une pure fantaise.

Ensuite le relevé donnera des KWH, pas des euros. Et rien ne permet de vérifier non plus le prix du KWH qu'il vous applique dans son calcul.

Donc ce ne sont que des foutaises sans aucune valeur juridique.

Par Cacahuete

J'ai l'impression de faire un puzzle, il faut que je trouve les pièces manquantes.

Merci infiniment pour votre aide?

Par AGeorges

Cacahuete,

Voilà ce que dit EXXXE aux bailleurs sur le sujet :

En France, il est interdit de revendre de l'électricité. Vous ne pouvez donc pas utiliser votre sous-compteur pour refacturer une partie de votre facture d'électricité à votre locataire.

Intéressant, n'est-ce pas !

Par contre, l'installation par le bailleur est autorisée.

Et aussi à lire :

[url=https://www.mes-demarches.info/compteur-denergie/installation-dun-sous-compteur-electrique-la-marche-a-suivre/]
https://www.mes-demarches.info/compteur-denergie/installation-dun-sous-compteur-electrique-la-marche-a-suivre/[/url]

Il y est dit clairement que le sous-compteur ne peut qu'être indicatif et ne peut EN AUCUN CAS servir à facturer !

Et que tout bailleur qui veut vraiment facturer la consommation réelle doit obligatoirement créer des PDL pour chacun de ses locataires.

Mon avis conclusif pourrait s'exprimer ainsi :

- Le bailleur était au courant (!) de la présence de ces radiateurs, il y a eu des problèmes de puissance dans l'immeuble qui limitaient la consommation antérieure (quand le disjoncteur a sauté, on ne consomme plus rien !). Le bailleur aurait pu augmenter les charges à ce moment, mais il ne l'a pas fait.

- Le sous-compteur ne peut servir de base de refacturation, le bailleur ne peut donc rien vous réclamer à ce titre.

Pour éviter de partir en justice, essayez de faire un deal, vous êtes tout de même bien conscient qu'au plus probable, vous avez vraiment consommé tout ça. La technique consiste à dire d'abord que cette refacturation n'est pas légale et ENSUITE de dire qu'on consent à partager.

Petite curiosité

Un cas comme le vôtre serait-il une exception au système de régularisation des charges établies en PROVISION ?

Par Cacahuete

Je ne manquerai pas de vous tenir informés de la suite des événements, c'est la moindre des choses