



Squatteurs et factures EDF

Par gilmesh

Bonjour,
je suis propriétaire d'un appartement géré localement par une société XXX.

Cette société vient de m'informer que non seulement le locataire est incarcéré mais que de plus, des squatters sont actuellement dans l'appartement.

Je reçois et paye les factures d'électricité.

Le bail du locataire officiel est arrivé à échéance en septembre.

Un huissier mandaté par la société XXX, est censé intervenir, mais j'attends depuis trois mois cette intervention, pour loyers impayés par le locataire initial.

La question dans l'immédiat est :
- dois je (puis je) couper l'électricité ?

Merci d'avance pour vos avis.

Par Nihilscio

Bonjour,

Les squatters n'auraient-ils pas été introduits par le locataire incarcéré ?

Pourquoi recevez-vous et payez-vous les factures d'électricité ?

Si votre locataire ne vous a pas donné congé, son bail a été tacitement renouvelé en septembre.

Vous pouvez très bien envoyer vous-même une mise demeure de payer ou missionner un huissier.

Par yapasdequoi

Bonjour
Même en étant incarcéré ce logement reste son domicile, sauf s'il a donné son congé ? Est-ce le cas ?
Selon la réponse à cette question, vos démarches seront totalement différentes.

Par gilmesh

Etant incarcéré, le locataire n'a pas donné son congé.

L'électricité faisait partie des charges prévues dans le bail initial. Cela devait être modifié à l'occasion du renouvellement du bail. Donc la question reste:

Dois je continuer à payer les prochaines factures d'électricité?

Par AGeorges

Bonjour Gilmesh,

Déjà la règle de base faite AUSSI pour vous éviter des problèmes :

La refacturation de l'électricité consommée est en effet prohibée par la loi (décret du 23 décembre 1994 et article L331-1 du Code de l'énergie)

Comme vous le savez sans doute, la présence d'une clause de refacturation de l'électricité dans le bail est un des très rares cas où la règle peut ne pas s'appliquer.

Mais la conséquence (pour moi), c'est que comme le contrat d'électricité est à votre nom, vous devez payer les factures. Le fournisseur serait, au plus probable, habilité à vous poursuivre si vous ne le faisiez pas.

Après, il faudrait savoir si, du fait de votre non-paiement, l'électricité pourrait être coupée (période hivernale) voire même si les squatters pourraient vous poursuivre pour leur avoir fait couper l'électricité (on croit rêver).

Par Nihilscio

Le décret du 23 décembre 1994 est abrogé depuis belle lurette, sauf pour la Corse, et l'article L331-1 du code de l'énergie n'interdit pas de refacturer de l'électricité à un tiers.

Le bail ayant été renouvelé, à supposer que les occupants, qualifiés de « squatters », se soient introduits frauduleusement dans le logement, ce que vous ignorez, ce n'est pas à vous d'agir en vue de leur expulsion mais au locataire. En effet, les dits « squatters » violeraient un droit d'occupation qui ne vous appartient pas mais qui appartient au locataire.

Le fait d'être incarcéré n'empêche pas de donner congé à son bailleur.

La fourniture d'électricité étant inscrite dans le bail, vous vous êtes obligé à maintenir cette fourniture et à payer les factures d'électricité.

Toutefois, le locataire ne payant pas ses charges, vous pouvez, après mise en demeure, cesser cette fourniture au motif de l'exception d'inexécution comme prévu à l'article 1219 du code civil.

Mais il faudrait surtout réagir pour mettre fin au bail si le locataire a cessé durablement de payer son loyer.

Par yapasdequoi

Qu'il soit incarcéré ne change rien à ses droits ni à ses devoirs.

L'existence de squatters ou d'invités ne vous concerne pas.

Il faut poursuivre la procédure pour impayés et continuer à payer vos factures d'électricité.

Par janus2

et l'article L331-1 du code de l'énergie n'interdit pas de refacturer de l'électricité à un tiers.

Bonjour,

Mais la cour de cassation a jugé qu'une clause du bail obligeant le locataire à rembourser à son bailleur sa consommation d'électricité était nulle (pourvoi 12-24.795).

De plus, l'électricité n'est pas citée par le décret 87-713 comme une charge récupérable.

Par Nihilscio

L'arrêt du 2 octobre 2013 n° 12-24.795 a été rendu en conformité avec le droit applicable à l'époque des faits jugés. La revente d'électricité par un bailleur à son locataire violait alors l'ordre public en raison du monopole d'EDF qui n'existe plus. Cet arrêt est caduc sur la question de la licéité de la revente d'électricité au regard du monopole.

Le droit actuellement en vigueur est qu'un bailleur doit laisser à son locataire le libre choix de son fournisseur d'électricité et du contrat de fourniture. La clause de la fourniture d'électricité par le bailleur est donc nulle mais c'est une nullité relative qui ne peut être revendiquée que par le locataire. Il en résulte que si le bailleur s'est obligé à fournir l'électricité à son locataire, il ne peut se soustraire de son propre chef à cette obligation. Cependant, si le locataire ne rembourse pas au bailleur les dépenses d'électricité comme prévu dans le bail, le bailleur peut mettre fin à cette fourniture sur le motif de l'inexécution du contrat.