Image not found or type unknown

régularisation de facture electricite dans une location meublée

Par **adelouf**, le **08/11/2019** à **02:41**

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un appartement que je loue en bail meublé d'1 an à reconduction tacite dans lequel j'ai inclus l'électricité dans les provisions de charges avec régularisation annuelle . J'ai bien précisé à mon locataire à la signature du bail que le forfait d'électricité compris dans les charges était estimé sur une base de 30 €/ mois comprise dans le loyer que je réajusterai à son départ en fonction de sa consommation réelle. Ce qu'il avait accepté et au moment de son départ quand je lui demande de me régler le surplus de 300 € correspondant à sa consommation réelle annuelle dont je lui ai envoyé la facture il me dit que je n'ai pas le droit de lui imposer cette somme d'un coup et qu'il me la réglera sur un échéancier de 12 mois après son départ. Je n'ai donc non seulement aucune garantie qu'il me réglera cet échéancier vu qu'il ne sera plus officiellement mon locataire mais en plus c'est moi qui vais être facturée d'un coup des 300 € qu'il me doit. Suis- je donc en droit de le lui refuser et de lui demander la somme totale de sa consommation réelle annuelle à son départ vu que le bail mentionnait bien des propositions de charges avec régularisation annuelle et non des forfaits ?

Car vous dites qu'un propriétaire n'a pas le droit de facturer l'électricité à son locataire sauf dans un bail meublé avec un forfait de charges mais vous ne mentionnez pas les provisions de charges avec régularisation annuelle.

Merci.

Par **janus2fr**, le **08/11/2019** à **07:33**

Bonjour,

Votre dernière phrase montre que vous n'avez pas compris le principe.

L'électricité des partie privatives n'est pas une charge récupérable (voir le décret 87-713 https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006066149). Sans même parler de revente d'électricité dont un bailleur n'a pas compétence.

Vous ne pouvez donc pas procéder à une régularisation des charges tenant compte de la

consommation réelle du locataire.

En meublé, il reste la possibilité d'opter pour le système des charges forfaitaires, tenant compte d'une certaine consommation d'électricité. Mais avec ce système, le locataire n'est redevable, chaque mois, que du forfait de charges prévu. Aucune régularisation, en plus ou en moins, n'est alors possible. D'où l'importance de bien calculer ce forfait.

D'après vos propos, il n'est pas évident de comprendre quel système de charges vous avez réellement appliqué à ce bail. Si c'est le système des charges réelles avec provisions et régularisation, vous ne pouvez pas prendre en compte la consommation d'électricité de votre locataire. Si c'est le système des charges forfaitaires, vous ne pouvez pas procéder à la régularisation des charges.

Par **adelouf**, le **08/11/2019** à **12:43**

Merci pour vos réponses . J'avais bien compris le principe mais je ne pensais pas faire de la revente d'électricité en incluant dans les charges une base minimale forfaitaire de 30€ d'électricité ajustable annuellement avec les charges en fonction de la consommation réelle de mon locataire vu que j'ai gardé le contrat EDF à mon nom louant en bail meublé d'1 an et changeant souvent de locataires. De plus j'ai lu plusieurs articles stipulant que l'électricité individuel du locataire pouvait être récupérable dans les charges et régularisée annuellement avec celles ci si c'etait des provisitions sur charges avec regularisation annuelle et que j'etais donc en droit de demander au locataire le surplus de sa consommation d'électricité réelle annuelle à son départ comme il en avait d'ailleurs été averti au préalable.
Voici les articles qui le stipulent:

" choisissez la provision et non le forfait : en cas de surconsommation vous allez devoir demander au locataire de compléter, régularisez donc en même temps que les charges communes : pour éviter de devoir demander régulièrement des compléments au locataire (ou lui rendre des trop perçus), nous vous recommandons de régulariser les consommations électricité et internet annuellement, en même temps que la régularisation des charges générales." ref lien:

https://www.smartloc.fr/blog/clause-internet-electricite-bail-meuble/

https://www.jelouebien.com/2018/01/22/quel-est-le-delai-pour-regulariser-les-charges-locatives/

Par **Tisuisse**, le **08/11/2019** à **13:12**

Bonjour,

Je confirme ce qui a été dit précédemment.

Pour un bail en meublé, soit vous fixez un forfait mensuel de consommation d'életricité et ce forfait n'est pas ajustable, ni en plus ni en moins, soit vous voulez que votre locataire paye sa

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

consommation réelle. Dans ce cas, la loi vous interdisant formellement ce type de récupération de charges car, dans cette hypothèse vous revendez l'électricité, vous devez faire installer par EDF (ENEDIS) un compteur spécial pour ce logement et le locataire doit avoir le libre choix de son fournisseur d'énergie. Le locataire fera mettre le compteur à son nom. Les compteurs divisionnaires sont interdits.

De ce fait, si votre locataire ne veut pas, ou ne peut pas, vous verser ces 300 € de consommation selon vos calculs, vous n'avez aucun recours contre lui.

Par **janus2fr**, le **08/11/2019** à **13:16**

[quote]
De plus j'ai lu plusieurs articles stipulant que l'électricité individuel du locataire pouvait être récupérable dans les charges et régularisée annuellement avec celles ci si c'etait des provisitions sur charges avec regularisation annuelle et que j'etais donc en droit de demander au locataire le surplus de sa consommation d'électricité réelle annuelle à son départ comme il en avait d'ailleurs été averti au préalable.[/quote]

Malheureusement, on trouve de tout sur internet, y compris des articles qui induisent en erreur. D'ailleurs, si vous lisez attentivement l'article de votre premier lien, vous y lisez ceci :

[quote]
La jurisprudence ci-contre et celle récente de 2017 disponible au lien suivant
nous confirment que c’est une clause limite, qui peut être utilisée
sans conséquence importante pour le bailleur si le locataire est
d’accord, mais qui doit être annulée dès que le locataire en fait la
demande.[/quote]

Autrement dit, tant que le locataire accepte de payer, pas de souci, mais s'il refuse, tant pis pour vous.

Un article sérieux ne devrait pas conseiller des pratiques "illégales" au motif que "tant que les parties s'entendent bien, pas de problème".

De plus, cet article, met tout de même un lien vers la jurisprudence de 2017 qui est très claire :

[quote]
Dans le cadre d’une location d’un logement vide (ou meublé d'ailleurs) soumis à la loi du 6 juillet 1989, la clause imposant au locataire le remboursement de la fourniture d’électricité est nulle. En l’espèce, la Cour de cassation rappelle d’une part que les consommations individuelles d’électricité ne relèvent pas de la liste limitative des charges récupérables établie par le décret du 26 août 1987. D’autre part, la Cour indique que la rétrocession par un bailleur de l'énergie électrique vendue par les producteurs ou fournisseurs d'électricité est prohibée en ce qu'elle prive le consommateur final de la faculté d'avoir un accès direct à la fourniture d'énergie à un tarif librement négocié avec les producteurs ou fournisseurs d'électricité. Par conséquent, une telle clause est nulle et appelle à des restitutions réciproques. Toutefois, ne pouvant pas restituer l’énergie fournie et consommée, le locataire doit s'acquitter d'une

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

indemnité équivalente à la valeur de la prestation fournie.

[/quote]
Ce site n'est donc pas sérieux, à éviter...

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés