



Facture edf sans compteur a mon nom

Par **helene rouxel**, le 19/09/2017 à 11:30

Bonjour

La copine de mon fils loue un meublé de 35 m2 à 340 € + 50 € de charge réelle. Sa propriétaire vient de lui apporter une facture de régularisation comprenant l'eau, les ordures ménagères et l'EDF.

En lisant vos réponses aux précédentes questions je vois qu'un propriétaire ne peut pas facturer d'EDF à son locataire est ce que cela fonctionne également pour un loyer avec charge réelle dont le compteur est un sous compteur dont l'abonnement est au nom du propriétaire et qui par ailleurs se trouve dans son garage (du coup quand le compteur disjoncte et que ceux-ci sont partis en week-end ou en vacances et bien il faut rester sans électricité jusqu'à leur retour chose qui c'est déjà produite ?

Merci par avance pour votre réponse
Cordialement

Par **janus2fr**, le 19/09/2017 à 13:32

[citation]est ce que cela fonctionne également pour un loyer avec charge réelle[/citation]

Bonjour,

C'est même justement dans le cas du régime des charges réelles que le bailleur ne peut pas facturer sa consommation d'électricité au locataire.

Il n'y a que dans le régime des charges forfaitaires que le bailleur peut évaluer une certaine consommation et l'inclure dans le forfait de charge, mais sans pouvoir régulariser en cas de consommation excessive.

Par **helene rouxel**, le 19/09/2017 à 13:45

merci de votre réponse car j'en ai parlé à la propriétaire que me dit que je suis une fou merde et de mauvaise fois.

Maintenant j'espère qu'elle ne gardera pas la caution du logement pour couvrir une partie de la facture

Par **miyako**, le 20/09/2017 à 09:28

bonjour,

Les charges EDF ,meublé ou pas sont récupérables ,surtout dans le cas présent,puis qu'il s'agit de charges récupérables sur le locataire.

Elles figurent clairement dans les textes.

Il n'y a aucune jurisprudence qui dit l'inverse,contrairement à tout ce qui circule sur internet ,on ne va pas reprendre le débat sur l'histoire que l'on ne peut pas revendre l'électricité,ça na aucun sens en cas de location.

Et l'ADIL à ce sujet affirme des inexactitudes .

Si il y a une jurisprudence ,je suis preneur et je reconnaitrai volontiers mon erreur,Il y tellement de JP en matière de baux d'habitation que l'on ne peut pas toutes les avoir entête.Merci d'avance.

Pour que cela soit applicable ,il faut que le compteur électrique soit dans l'appartement du locataire ne desserve que le logement .

Dans votre cas,Hélène,le mieux ,c'est de mettre l'abonnement électrique à votre nom,c'est bien plus simple et vous pouvez le faire sans rien demander à votre bailleur.En non meublé,c'est obligatoire,en meublé non;mais rien n'empêche le locataire de le faire.

En cas de non compteur,c'est bien entendu le forfait qui s'applique et là effectivement,on ne peut pas facturer au réel,car on a pas de facture exacte et fiable.Mais le forfait reste quand même une tolérance.

Amicalement vôtre

suji KENZO

Par **miyako**, le **20/09/2017** à **10:57**

Bonjour,

Voici le texte complet

décret N° 87-713 du 26/08/1987 en application de la loi du 23/12/1986

Annexes

Liste des charges récupérables.

Annexe En savoir plus sur cet article...

I. - Ascenseurs et monte-charge.

1. Dépenses d'électricité.

2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant, de menues réparations :

a) Exploitation :

- visite périodique, nettoyage et graissage des organes mécaniques ;
- examen semestriel des câbles et vérification annuelle des parachutes ;
- nettoyage annuel de la cuvette, du dessus de la cabine et de la machinerie ;
- dépannage ne nécessitant pas de réparations ou fournitures de pièces ;
- tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents et faits importants touchant l'appareil.

b) Fournitures relatives à des produits ou à du petit matériel d'entretien (chiffons, graisses et huiles nécessaires) et aux lampes d'éclairage de la cabine.

c) Menues réparations :

- de la cabine (boutons d'envoi, paumelles de portes, contacts de portes, ferme-portes automatiques, coulisseaux de cabine, dispositif de sécurité de seuil et cellule photo-électrique) ;
- des paliers (ferme-portes mécaniques, électriques ou pneumatiques, serrures électromécaniques, contacts de porte et boutons d'appel) ;

- des balais du moteur et fusibles.

II. - Eau froide, eau chaude et chauffage collectif des locaux privés et des parties communes.

1. Dépenses relatives :

A l'eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés ;

A l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou desdits bâtiments, y compris la station d'épuration ;

A l'eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs ;

Les dépenses relatives à la consommation d'eau incluent l'ensemble des taxes et redevances ainsi que les sommes dues au titre de la redevance d'assainissement, à l'exclusion de celles auxquelles le propriétaire est astreint en application de l'article L. 35-5 du code de la santé publique ;

Aux produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau ;

A l'électricité ;

Au combustible ou à la fourniture d'énergie, quelle que soit sa nature.

2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant et de menues réparations :

a) Exploitation et entretien courant :

- nettoyage des gicleurs, électrodes, filtres et clapets des brûleurs ;

- entretien courant et graissage des pompes de relais, jauges, contrôleurs de niveau ainsi que des groupes moto-pompes et pompes de puisards ;

- graissage des vannes et robinets et réfection des presse-étoupes ;

- remplacement des ampoules des voyants lumineux et ampoules de chaufferie ;

- entretien et réglage des appareils de régulation automatique et de leurs annexes ;

- vérification et entretien des régulateurs de tirage ;

- réglage des vannes, robinets et tés ne comprenant pas l'équilibrage ;

- purge des points de chauffage ;

- frais de contrôles de combustion ;

- entretien des épurateurs de fumée ;

- opérations de mise en repos en fin de saison de chauffage, rinçage des corps de chauffe et tuyauteries, nettoyage de chaufferies, y compris leurs puisards et siphons, ramonage des chaudières, carneaux et cheminées ;

- conduite de chauffage ;

- frais de location d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels ;

- entretien de l'adoucisseur, du détartreur d'eau, du surpresseur et du détendeur ;

- contrôles périodiques visant à éviter les fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;

- vérification, nettoyage et graissage des organes des pompes à chaleur ;

- nettoyage périodique de la face extérieure des capteurs solaires ;

- vérification, nettoyage et graissage des organes des capteurs solaires.

b) Menues réparations dans les parties communes ou sur des éléments d'usage commun :

- réparation de fuites sur raccords et joints ;

- remplacement des joints, clapets et presse-étoupes ;

- rodage des sièges de clapets ;

- menues réparations visant à remédier aux fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;

- recharge en fluide frigorigène des pompes à chaleur.

III. - Installations individuelles.

Chauffage et production d'eau chaude, distribution d'eau dans les parties privées :

1. Dépenses d'alimentation commune de combustible ;

2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :

a) Exploitation et entretien courant :

- réglage de débit et température de l'eau chaude sanitaire ;

- vérification et réglage des appareils de commande, d'asservissement, de sécurité d'aquastat et de pompe ;
- dépannage ;
- contrôle des raccordements et de l'alimentation des chauffe-eau électriques, contrôle de l'intensité absorbée ;
- vérification de l'état des résistances, des thermostats, nettoyage ;
- réglage des thermostats et contrôle de la température d'eau ;
- contrôle et réfection d'étanchéité des raccordements eau froide - eau chaude ;
- contrôle des groupes de sécurité ;
- rodage des sièges de clapets des robinets ;
- réglage des mécanismes de chasses d'eau.

b) Menues réparations :

- remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;
- rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;
- remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;
- remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

IV. - Parties communes intérieures au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation.

1. Dépenses relatives :

A l'électricité ;

Aux fournitures consommables, notamment produits d'entretien, balais et petit matériel assimilé nécessaires à l'entretien de propreté, sel.

2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :

a) Entretien de la minuterie, pose, dépose et entretien des tapis ;

b) Menues réparations des appareils d'entretien de propreté tels qu'aspirateur.

3. Entretien de propreté (frais de personnel).

V. - Espaces extérieurs au bâtiment ou à l'ensemble de bâtiments d'habitation (voies de circulation, aires de stationnement, abords et espaces verts, aires et équipements de jeux).

1. Dépenses relatives :

A l'électricité ;

A l'essence et huile ;

Aux fournitures consommables utilisées dans l'entretien courant :

ampoules ou tubes d'éclairage, engrais, produits bactéricides et insecticides, produits tels que graines, fleurs, plants, plantes de remplacement, à l'exclusion de celles utilisées pour la réfection de massifs, plates-bandes ou haies.

2. a) Exploitation et entretien courant :

Opérations de coupe, désherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage concernant :

- les allées, aires de stationnement et abords ;
- les espaces verts (pelouses, massifs, arbustes, haies vives, plates-bandes) ;
- les aires de jeux ;
- les bassins, fontaines, caniveaux, canalisations d'évacuation des eaux pluviales ;
- entretien du matériel horticole ;
- remplacement du sable des bacs et du petit matériel de jeux.

b) Peinture et menues réparations des bancs de jardins et des équipements de jeux et grillages.

VI. - Hygiène.

1. Dépenses de fournitures consommables :

Sacs en plastique et en papier nécessaires à l'élimination des rejets ;

Produits relatifs à la désinsectisation et à la désinfection, y compris des colonnes sèches de vide-ordures.

2. Exploitation et entretien courant :

Entretien et vidange des fosses d'aisances ;

Entretien des appareils de conditionnement des ordures.

3. Elimination des rejets (frais de personnel).

VII. - Equipements divers du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation.

1. La fourniture d'énergie nécessaire à la ventilation mécanique.

2. Exploitation et entretien courant :

Ramonage des conduits de ventilation ;

Entretien de la ventilation mécanique ;

Entretien des dispositifs d'ouverture automatique ou codée et des interphones ;

Visites périodiques à l'exception des contrôles réglementaires de sécurité, nettoyage et graissage de l'appareillage fixe de manutention des nacelles de nettoyage des façades vitrées.

3. Divers :

Abonnement des postes de téléphone à la disposition des locataires.

VIII. - Impositions et redevances.

Droit de bail.

Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères.

Taxe de balayage.

L'électricité figure en toute lettre ,parties communes et local d'habitation .Fourniture d'énergie quelque soit sa nature.

Amicalement vôtre

suji KENZO[fluo][/fluo]