



Compteur erdf - bailleur et locataire

Par **sangcrevette**, le **07/01/2016 à 21:03**

bonjour,
Je loue depuis 1 an une partie de ma maison . Et moi, l'autre partie. Il y a qu'un compteur. Je n' ai pas trouvé bon de me renseigner à propos de l'électricité. Après avoir reçu ma facture d'électricité en décembre, je suis loin du compte par rapport aux charges. Je prends 100 euro de charges (eau et électricité) je voudrais régulariser la situation. Aujourd'hui, je m'aperçois que je ne suis pas dans la légalité car mes locataires n'ont pas de compteur . Ils ont un bail de 3 ans . J'aimerais savoir si je peux installer un 2eme compteur alors qu'ils louent depuis 1 an.
Est ce que je peux enlever les charges de leur loyer et les prévenir par lar que d'ici 3 ou 4 mois ils devront payer une facture d'électricité .
Cordialement

Par **ASKATASUN**, le **08/01/2016 à 00:25**

Bonsoir,
[citation]J'aimerais savoir si je peux installer un 2eme compteur alors qu'ils louent depuis 1 an[/citation]
Non pas que vous pouvez, mais vous devez. C'est une obligation puisqu'il vous est interdit de revendre de l'électricité et que vos locataires ont le droit d'accéder directement à un service de fourniture d'électricité.
[citation]Est ce que je peux enlever les charges de leur loyer et les prévenir par lar que d'ici 3 ou 4 mois ils devront payer une facture d'électricité[/citation]
Là aussi, ce n'est pas une alternative mais un impératif dès lors que vous constatez que vous êtes dans une situation totalement illégale.
Il faudra aussi penser à rembourser à vos locataires la part d'énergie électrique que vous avez illicitement perçue sous forme de charges.

Par **sangcrevette**, le **08/01/2016 à 01:18**

merci pour votre réponse . J'ai bien compris que j'étais dans l'illégalité. Je vais de se pas y remédier. Encore un petite question
Par rapport au bail, peut on faire un avenant ou doit on refaire un bail car je dois revoir à la baisse les charges .
Merci d'avancernCordialement

Par **Lag0**, le **08/01/2016** à **07:03**

Bonjour,
Concernant les charges, s'il s'agit d'une location vide, seul le système des charges réelles est possible (pas de forfait). Ce que vous faites payer chaque mois au locataire est une provision (une avance) et au moins une fois par an, vous devez procéder à la régularisation, c'est à dire comparer ce que vous avez réellement payé pour votre locataire à la totalité des provisions versées. Si le locataire a trop payé, vous devez lui rendre le trop perçu, s'il n'a pas assez payé, lui demander le complément.
Donc ici, dans votre régularisation, vous ne pourrez pas compter l'électricité puisque vous ne pouvez pas refacturer cette énergie. Si vous en aviez tenu compte dans les charges, il y aura surement un trop perçu à rendre au locataire.