



Facturation d'électricité par mon propriétaire

Par **cb2b20**, le **12/11/2016** à **21:48**

Bonjour,
Ma compagne et moi avons loué un haut de villarn
Tout d'abord les propriétaires nous ont fait un bail meublé alors que celui ci était vide.
Nous avons un loyer de 1000 euros dont 50 euros de charges.
Les propriétaires ont insistés pour garder le compteur EDF à leur nom car leur fille vie dans le rez de villa et que celle ci disposait d'un défalcrnateur d'électricité.
A notre arrivée lors de l'état des lieu la maison était dans un état catastrophique j'ai donc en accord avec les propriétaire repeint et remis la maison dans un état descend moyennant un mois de loyer ce qu'il me reprochent aujourd'hui.
Durant notre passage dans cette appartement nous nous sommes rendu compte que l'eau chaude de la maison entière "rez de villa et premier étage" était pris sur notre cumulus ainsi que qu'une partie de l'électricité du rez de villa ou vivait 3 adolescents.
Nous avons donner congé le 22 septembre de la même année et avons donc versé 450 euro pour les charges.
Aujourd'hui les propriétaires ne veulent pas me restituer la caution de 950 euros qui selon eux correspond a notre part de consommation électrique dans la maison en plus des 450 euro déjà versé.
Voici ce qu'il est écrit dans notre bail dans le chapitre charges :
En sus du loyer principal, le PRENEUR remboursera au bailleur sa quête part de charges réglementaires conformément à la liste fixée par le secret n°87-713 du 26 aout 1987 annexée au présent contrat "ce que nous n'avons pas"
Ces charges donnent lieu au versement d'une provision mensuelle s'élevant à 50 euros payable en même temps que le loyer principal, l'apurement des comptes se faisant chaque année après réception des coptes du gestionnaire.
Cette provision sera réajustée chaque année en fonction des dépenses réelles de l'année précédente et de l'état prévisionnel des dépenses pour l'année en cours.
D'autant qu'a notre arrivée nous avons noté le nombre de Kilo watts/heure et idem a la sortie ce qui donnait environ 650 euro pour 9 mois
Mais cela englobe toute la maison et ils ne veulent rien entendre.
Sont ils dans leur bon droit ?
merci

Par **Visiteur**, le **12/11/2016 à 22:22**

Bsr,
Bien sur que non, ils ne sont pas dans leur droit.
Même si la facturation d'électricité est possible en meublé, ils doivent vous justifier le décompte.
Selon moi, une lettre recommandée AR reprenant TOUTES les irrégularités, à commencer par le bail.
Exigez la facture d'électricité et précisez que sans réponses et restitution de caution dans les 15 jours, vous déposerez plaintes auprès du tribunal de proximité.

Par **cb2b20**, le **12/11/2016 à 22:38**

Ils m'ont fournis une facture pour la période de juin 2015 à juin 2016 mais qui ne justifie en rien mes consommations car on ne sait pas qui consomme quoi c'est bien là le problème.
Si je dénonce le bail pour irrégularité cela les obligera t'il à me rembourser ma caution ?
Qu'est ce je dois dire exactement sur le RAR concernât ce bail ?
merci

Par **Lag0**, le **13/11/2016 à 09:21**

Bonjour,
Même si la facturation d'électricité est possible en meublé, ils doivent vous justifier le décompte.
Pragma se trompe ! Pas plus en meublé qu'en vide, le bailleur ne peut facturer une consommation d'électricité à son locataire !
Seule possibilité en meublé, les charges forfaitaires qui peuvent englober une certaine consommation prévisionnelle, mais qu'il est alors impossible de régulariser en fonction des consommations réelles.
Et même ce principe de charges forfaitaires est en train d'être plus ou moins mis à mal par la jurisprudence...
Donc en aucun cas, justificatifs ou pas, le bailleur ne peut vous "facturer" une partie de l'électricité.
Vous envoyez, à votre bailleur, une LRAR de mise en demeure de vous rendre votre dépôt de garantie (et non pas caution), sous 8 jours, sans quoi vous saisirez le juge de proximité en injonction de payer. Rappelez-lui au passage que, pour chaque retard d'un mois pour cette restitution, il vous doit 10% du loyer mensuel en plus !

Par **cb2b20**, le **13/11/2016 à 19:11**

Tout d'abord merci pour vos réponses.
Pourriez vous me confirmer ce que vous avancez par un texte de loi afin que je ne me retrouve pas démunie et surtout sans preuves de ce que j'avance face aux propriétaires si il y a une action en justice ?
merci