Mon propriétaire peut-il couper l'électricité/le gaz si je ne paye pas mes charges ?

Notre réponse

Non.

Le principe est simple : on ne peut **pas se faire justice soi-même**.

De plus, votre propriétaire doit vous permettre de **profiter paisiblement** du logement loué. On parle du droit de jouissance paisible du locataire. Il ne peut donc pas vous priver de chauffage et d'électricité.

Certains juges ont considéré que des coupures « sauvages » par le propriétaire en plein hiver étaient **contraires au respect de la dignité humaine** du locataire.

Si vous êtes coupé à l'initiative du propriétaire, il faut **distinguer 2 situations**.

- Votre propriétaire **ferme vos compteurs** par exemple, parce que vous ne payez plus vos charges à votre propriétaire. Votre propriétaire **ne peut pas** fermer vos compteurs.
  Votre propriétaire peut demander au **juge de paix** de **mettre fin à votre contrat bail** et/ou un **dédommagement** si vous ne respectez pas vos obligations.

- Votre propriétaire **ne paie plus les factures d'énergie** de votre logement (votre propriétaire est titulaire des contrats d'énergie). Dans ce cas, le **gestionnaire de réseau de distribution peut couper** votre électricité et/ou votre gaz.

Si votre propriétaire ferme vos compteurs ou arrête de payer les factures d'énergie, il commet une **faute**. Vous pouvez vous adresser au **juge de paix** pour demander un **dédommagement** et le **rétablissement** de la fourniture de gaz et/ou d'électricité aux **frais de votre propriétaire**. Vous pouvez aussi demander au juge de paix de **mettre fin à votre contrat à votre bail** si vous estimez qu'il est impossible de continuer le bail suite à la faute du propriétaire.

Le juge de paix est compétent pour tout conflit lié au contrat de bail. Mais en cas d'**urgence**, vous pouvez introduire une action devant le président du tribunal de 1ère instance. On parle d'**action en référé**.

Références légales

- Article 7, 3° du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.
- Articles 584 et 590 du Code judiciaire.

Documents type

Date de mise à jour: Lundi 15/06/26