

Le propriétaire peut-il couper l'électricité 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, le propriétaire doit permettre au locataire de profiter paisiblement du logement loué. Il ne peut donc pas priver le locataire de chauffage et d'électricité. Enfin, certains juges ont considéré que des coupures « sauvages » par le propriétaire en plein hiver étaient contraires au respect de la dignité humaine du locataire.

Des coupures d'électricité se produisent malgré tout à l'initiative du propriétaire. Il faut **distinguer deux situations** :

- Le propriétaire ferme les compteurs : si vous ne versez plus les charges locatives au propriétaire, celui-ci ne peut pas fermer les compteurs. Par contre, le propriétaire peut demander au juge de paix de résilier votre bail car vous ne respectez pas vos obligations (payer le loyer et les charges).
- Le propriétaire ne paie plus les factures d'énergie de votre logement : si le propriétaire est titulaire des contrats d'énergie, une coupure pourrait se produire s'il ne paie plus les factures.

Si le propriétaire ferme les compteurs ou arrête de payer les factures, il commet une faute. Vous pouvez exiger la réouverture des compteurs à ses frais, et un dédommagement. Vous pouvez également demander au juge de mettre fin au contrat de 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 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. Pour que l'action en référé ait des chances d'aboutir, l'assistance et les conseils d'un avocat sont nécessaires à nos yeux.

Bon à savoir ! Lorsque le locataire est titulaire du contrat de fourniture d'énergie, différentes situations peuvent mener à une coupure d'énergie :

- En cas de non rechargement du compteur à budget pour les clients non protégés (on parle alors d'auto-coupure) ;
- En cas d'échec de la procédure MOZA dans le cadre d'un déménagement problématique (si vous n'avez pas averti un fournisseur de votre emménagement).

Ces coupures ne doivent pas être autorisées par un juge et peuvent survenir pendant la période hivernale !

Références légales

- Article 7 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation
- Articles 6, 16 et 31 et suivants de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 30 mars 2006 relatif aux obligations de service public dans le marché de l'électricité
- Articles 6, 17 et 34 et suivants de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 30 mars 2006 relatif aux obligations de service public dans le marché du gaz
- Arrêté ministériel du 23 juin 2006 déterminant les procédures de placement d'un compteur à budget électricité et d'activation de la fonction à prépaiement

Documents type

Date de mise à jour: Vendredi 03/03/23