Qu'est-ce que je risque si mon propriétaire ne paye plus les factures d'énergie ?

Notre réponse

Dans certains contrats de bail (kots, compteur partagé par plusieurs logements, etc.), c'est le propriétaire qui conclut les contrats d'énergie à son nom avec un fournisseur d'énergie.

Si votre propriétaire **arrête de payer** les factures, vous **risquez 2 choses** :

- **l'activation du prépaiement** (anciennement compteur à budget) ;
- une **coupure** d'énergie.

Votre propriétaire doit vous permettre de **profiter paisiblement** du logement loué. On parle du droit de jouissance paisible du locataire.

De plus, votre propriétaire ne peut **pas se faire justice lui-même** s'il estime que vous ne remplissez pas vos obligations. Il ne peut donc pas arrêter de payer les factures d'énergie en représailles. 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 (payer les charges).

Si votre propriétaire reste en défaut de paiement jusqu'à provoquer l'activation du prépaiement ou une coupure 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**. Vous devez faire signer votre requête par un avocat ou un huissier de justice.

Bon à savoir ! Certains fournisseurs d'énergie envoient des **courriers** aux occupants du logement pour leur annoncer que le prépaiement va être activé ou qu'une procédure de coupure est en cours. Ce courrier peut vous permettre de demander des comptes à votre propriétaire avant l'activation du prépaiement ou la coupure. A part dans ce cas, c'est difficile pour vous de savoir si votre propriétaire paie régulièrement ses factures d'énergie.

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