



Branchement voisins sur mon compteur électrique

Par **sebund**, le **12/04/2018** à **21:56**

Bonjour,

Je viens d'acquérir un logement dans lequel je réside.

Le compteur électrique affecté à mon logement, et sur lequel j'ai ouvert un abonnement auprès du fournisseur alimente aussi l'appartement du voisin. Je me retrouve donc obligé de payer leur consommation.

Ce dernier n'a pas d'abonnement électrique et la situation existait déjà avant que j'achète le bien.

Les voisins ne font rien pour installer leur compteur et ne comptent rien faire pour le moment car il ne veulent pas réaliser de travaux.

Que faire pour régler au mieux ceci ?

- les débrancher (techniquement c'est très simple), mais on m'a dit que l'on pourrait se retourner contre moi. Quel risque pour moi si j'adopte cette solution ?

- Porter plainte ? Il est à noter que l'occupant du logement me semble que partiellement responsable car il est locataire et que c'est son propriétaire qui refuse les travaux pour se débrancher de notre compteur.

(Il est à noter que je ne peux pas me retourner contre la personne qui m'a vendu le logement car pour signer l'acte, j'ai été contraint de signer un engagement de ne pas les poursuivre pour cela.)

Merci pour vos réponses.

Par **amajuris**, le **13/04/2018** à **13:48**

bonjour,
je comprends que vous avez acheté un appartement sachant que le compteur électrique alimentait les 2 logements et que vous avez signé un document par lequel vous preniez l'engagement de ne pas contester cette situation après de votre vendeur.
cette situation ne relevant pas du code pénal, vous ne pouvez pas déposer de plainte.
je vous conseille de consulter un avocat spécialisé en droit immobilier pour savoir comment régulariser cette situation que vous avez acceptée.
à votre place, je n'aurais pas acheté ce bien.
salutations

Par **goofyto8**, le **13/04/2018** à **19:10**

bonsoir,

[citation]t sur lequel j'ai ouvert un abonnement auprès du fournisseur [/citation]
Commencez par résilier ce contrat et demandez la coupure de l'énergie.
Le voisin sera alors contraint de demander un abonnement personnel à son nom

Par **Lag0**, le **13/04/2018** à **20:18**

Bonjour,

[citation]Commencez par résilier ce contrat et demandez la coupure de l'énergie.
Le voisin sera alors contraint de demander un abonnement personnel à son nom[/citation]

sebund nous dit habiter ce logement, j'ai du mal à penser qu'il (elle) pourrait se passer d'électricité.
D'autant qu'il semble qu'il lui est facile de couper uniquement la fourniture au voisin...

Par **goofyto8**, le **13/04/2018** à **20:53**

[citation]D'autant qu'il semble qu'il lui est facile de couper uniquement la fourniture au voisin...
[/citation]

oui mais cette façon d'agir serait assimilé à un acte de malveillance.
A mon avis, il faut qu'il résilie le contrat de fourniture d'énergie. Il sera dans son droit.
Quitte à souffrir soit-même, pour quelques jours sans électricité, il faut mettre le voisin, qui vit en parasite, dans l'embarras et l'obliger à souscrire un contrat en bonne et due forme à **son nom**.

Par **Lag0**, le **14/04/2018** à **00:47**

[citation]oui mais cette façon d'agir serait assimilé à un acte de malveillance. [/citation]

Et pourquoi donc ?

La situation s'apparente à un branchement "sauvage" et si fautif il y a, c'est le voisin qui se fait payer son électricité.

Je ne vois pas un juge condamner un particulier parce qu'il ne veut pas payer l'électricité de ses voisins !

Par **morobar**, le **14/04/2018** à **09:10**

Bonjour,

Je suis de l'avis de @lago.

Perso j'adresserai un courrier au voisin de mise en demeure de faire les travaux de séparation sous 8 jours faute de quoi je couperai le branchement sauvage repiqué sur mon dispositif de comptage.

Par **amajuris**, le **14/04/2018** à **10:13**

mais sebund a accepté cette situation et a signé un document s'interdisant tout recours donc il a quelques responsabilités dans cette situation même si sur le fond, il a raison. sebund n'aurait jamais du acheter dans ces conditions.

Par **morobar**, le **14/04/2018** à **14:11**

Notre ami @sebund a renoncé au recours contre son vendeur.

Mais pas contre le voisin.

Ensuite il est effectivement informé, et estime pouvoir régler cette affaire.

Ce n'est en aucun cas la reconnaissance d'un droit du voisin à repiquer son installation électrique.

Par **goofyto8**, le **14/04/2018** à **14:12**

bonjour,

[citation]Et pourquoi donc ? [/citation]

Parce que nous ne sommes pas en présence d'une situation ordinaire d'un détournement de ligne électrique, **à l'insu** du propriétaire .

Comme le dit amajuris, sebund a signé un document au moment de l'achat par lequel il semble accepter cette anomalie, qui devient pour lui une véritable servitude.

Donc il ne peut pas mettre fin à la servitude de son propre chef.

[citation] les débrancher (techniquement c'est très simple), mais on m'a dit que l'on pourrait se retourner contre moi[/citation]

Oui, si c'est une servitude dont vous avez été prévenu et que vous avez accepté. Il paraît très très complexe de vous rétracter.

Par **morobar**, le **14/04/2018** à **14:29**

Tout cela c'est du bla bla.

Une servitude fait l'objet d'un titre.

L'acheteur n'a accordé aucun droit à son voisin, il a renoncé à poursuivre son vendeur qui l'a informé de l'anomalie.

Où voit-on l'acceptation de fournir l'électricité au voisin ?

Où voit-on décrit une servitude, en étendue, consistance et paiement ?

Si le vendeur déclare que des voisins font la java toutes les nuits et donc du bruit, cela le dégage de ses obligations d'information, mais cela ne signifie pas que tout le monde acheteur compris, doit accepter ces troubles

Par **amajuris**, le **14/04/2018** à **14:59**

toutes les servitudes ne font pas l'objet d'un titre, certaines peuvent s'acquérir par prescription. étant informé de la situation, seban savait que son contrat de fourniture qu'il a souscrit personnellement, alimentait son logement et également celui de son voisin.

le seul point que nous ne connaissons pas, c'est de savoir comment devait s'effectuer le paiement et le partage de la facture.

Par **morobar**, le **14/04/2018** à **15:50**

Mais enfin peu importe.

Savoir est une chose, accepter en est une autre.

La consommation du voisin ne concerne pas/plus le vendeur.

Il ne peut y avoir de servitude illicite, la revente d'énergie étant interdite.

Le vendeur informe l'acheteur, c'est bien. De là à en déduire que cet acheteur est d'accord pour pérenniser la situation est excessif.

Par **goofyto8**, le **14/04/2018** à **19:37**

Effectivement, la première chose à faire et qui ne coûte rien c'est de suivre le précédent conseil.

[citation] j'adresserai un courrier au voisin de mise en demeure de faire les travaux de séparation sous 8 jours faute de quoi je couperai le branchement sauvage repiqué sur mon dispositif de comptage.[/citation]

Surtout ne pas débrancher le voisin sans le prévenir.

Attendre la réaction du voisin à ce courrier et éventuellement se préparer à aller au tribunal si le voisin prétend bénéficier d'une servitude (par possession trentenaire) .

Par **Lag0**, le **14/04/2018** à **20:18**

[citation]Comme le dit amatjuris, sebund a signé un document au moment de l'achat par lequel il semble accepter cette anomalie, qui devient pour lui une véritable servitude. [/citation]
Mais pas du tout !

Lisez un peu mieux les messages avant de répondre...

Sebund a signé une clause de non recours contre son vendeur, rien de plus !

En aucun cas il n'a accepté la situation, il ne faut pas confondre...

Et de là à parler de servitude, c'est n'importe quoi ! Il n'existe aucune servitude obligeant un particulier à payer l'électricité de ses voisins !

[citation]Surtout ne pas débrancher le voisin sans le prévenir.

Attendre la réaction du voisin à ce courrier et éventuellement se préparer à aller au tribunal si le voisin prétend bénéficier d'une servitude (par possession trentenaire) .[/citation]

Je ne suis, bien sur, pas de cet avis !

Vous pouvez, tout à fait, débrancher immédiatement ce voisin. Si vous le prévenez avant, c'est purement à titre amiable et pour les bonnes relations...

Par **Lag0**, le **14/04/2018** à **20:25**

[citation]le seul point que nous ne connaissons pas, c'est de savoir comment devait s'effectuer le paiement et le partage de la facture.[/citation]

Comme l'a souligné morobar, la revente d'électricité étant interdite, sebund ne pourrait, de toute façon, pas se faire rembourser par la voisin. Donc il ne peut que lui offrir son électricité. On voit bien que ce n'est pas une situation normale...

Par **nihilscio**, le **14/04/2018** à **23:34**

L'interdiction de revente était interdite du fait du monopole d'EDF sur la fourniture d'électricité mais cette interdiction a disparu avec la disparition du monopole. Certains sites internet mentionnent encore l'arrêté qui prescrivait cette interdiction. Il a été abrogé. Si la situation décrite est illégale, ce ne peut être pour cette raison.

L'occupant d'un appartement ne peut cependant être tenu de payer l'électricité consommée dans un autre appartement sauf convention passée entre eux, ce qui n'est pas le cas. Le paiement de la consommation de l'un par l'autre ne peut être une servitude. C'est exclu par les dispositions de l'article 686 du code civil : *Il est permis aux propriétaires d'établir sur leurs propriétés, ou en faveur de leurs propriétés, telles servitudes que bon leur semble, pourvu néanmoins que les services établis ne soient imposés ni à la personne, ni en faveur de la personne, mais seulement à un fonds et pour un fonds, et pourvu que ces services n'aient d'ailleurs rien de contraire à l'ordre public.* Or, l'obligation de payer l'électricité du voisin serait un service fourni à l'occupant du logement et non un service attaché à ce logement. S'il y a une servitude, elle ne pourrait consister qu'en l'usage du même branchement que celui de l'appartement voisin. En ce cas, le propriétaire du fonds servant peut exiger de celui du fonds

dominant l'installation d'un compteur divisionnaire. Le titulaire du contrat de fourniture resterait alors tout de même redevable envers le fournisseur d'électricité du prix de la consommation de l'occupant de l'autre logement. Une telle situation est courante en ce qui concerne la fourniture d'eau, mais elle ne l'est pas du tout en ce qui concerne la fourniture d'électricité. On peut donc au minimum exiger la pose d'un compteur divisionnaire mais on est aussi en droit d'exiger du voisin qu'il se fasse installer son propre branchement sauf impossibilité technique.

La solution au problème pourrait être apportée par le locataire. Car si ce dernier peut légalement être approvisionné par son voisin à prix coûtant, le principe de libre concurrence permet au locataire d'exiger de son bailleur un branchement qui lui soit propre afin de pouvoir librement contracter avec le fournisseur de son choix. La cour de cassation a émis plusieurs arrêts en ce sens.

Pour résumer, il y a trois possibilités.

Le plus simple serait d'exiger du propriétaire du logement voisin qu'il installe un compteur divisionnaire avec l'inconvénient de rester redevable des factures du voisin envers le fournisseur.

Mais il est aussi possible d'exiger de ce propriétaire qu'il fasse installer son propre branchement, ce qui pourrait nécessiter des travaux plus lourds que la simple pose d'un compteur divisionnaire.

Enfin l'initiative de l'action pourrait aussi être prise par le locataire.

Il est hors de question de débrancher l'appartement voisin unilatéralement. Ce serait une voie de fait.

Il n'y a pas lieu de porter plainte. L'affaire n'est pas de nature pénale. La juridiction compétente est le tribunal de grande instance. Représentation par avocat obligatoire.

Par **morobar**, le **15/04/2018** à **08:30**

Les conditions générales de vente du principale distributeur interdisent la cession même à titre gratuit:

article 3.2 : "Lors de la souscription du contrat, EDF demande le nom du ou des titulaires. Cette information est reprise sur la première facture qui mentionne le ou les titulaires du contrat. Le contrat de vente d'électricité est valable uniquement pour le point de livraison considéré. L'électricité livrée à ce titre ne doit pas être cédée à des tiers, même gratuitement."

Par **nihilscio**, le **15/04/2018** à **12:31**

Tout d'abord, ce n'est pas une disposition d'ordre public, ce n'est qu'une disposition contractuelle, ce qui change tout.

Ensuite, EDF n'est plus l'unique fournisseur d'électricité et il n'est pas sûr que ses concurrents

imposent la même clause.

Quoiqu'il en soit, cette infraction au contrat n'autorise pas de débrancher le voisin sans autre forme de procès ce qui rendrait son logement inhabitable, lui causant ainsi un grave préjudice. On ne se fait pas justice soi-même. Il ne s'agit absolument pas en l'occurrence d'un branchement pirate mais d'une situation qui résulte de l'aménagement des lieux par les propriétaires précédents.

Le motif de l'interdiction contractuelle de revente pourrait être un motif utilisable pour contraindre le voisin à faire installer son propre branchement mais ce n'est certainement pas le meilleur parce qu'il compliquerait l'affaire inutilement et qu'il serait incertain. En effet, l'interdiction de fournir de l'électricité à un tiers ne résultant pas d'une disposition d'ordre public mais de la clause d'un contrat privé avec le fournisseur, l'affaire ne concerne alors pas seulement les deux propriétaires des deux appartements mais encore une troisième personne, le fournisseur d'électricité. Devant le tribunal il faudrait donc mettre ce dernier dans la cause et si, par malheur, il se désintéressait de l'affaire, qu'il n'avait pas envie de payer un avocat pour se faire représenter dans ce litige qu'il estimerait d'intérêt minime pour lui, la demande contre le propriétaire qui utilise le branchement du voisin risquerait fort de ne pas aboutir.

Il faut faire simple et efficace. Le moyen juridique à employer est :

1. Je n'entretiens pas de lien contractuel avec mon voisin qui m'oblige à lui fournir de l'électricité ;
2. La situation présente ne peut résulter d'une servitude.

Par **goofyto8**, le **15/04/2018 à 13:20**

bonjour,

[citation]Mais pas du tout !
Lisez un peu mieux les messages avant de répondre...

Et de là à parler de servitude, c'est n'importe quoi !

[/citation]

morobar, amatjuris et nihiscio ont donné des solutions voisines de la mienne; donc je ne vois pas pourquoi vous m'attaquez de la sorte !

[citation]

Vous pouvez, tout à fait, débrancher immédiatement ce voisin.[/citation]

De plus, vous êtes le seul à préconiser cette solution qui, comme je le disais dans mes messages, constitue une voie de fait.

Vous n'êtes pas sans ignorer que les fournisseurs d'énergie (EDF, GDF Véolia etc..) ne pratiquent jamais des coupures, quand bien même ils ont des factures impayées, car cela constitue une voie de fait.

Par **sebund**, le **16/04/2018** à **10:35**

Merci à tous pour vos avis.

Voici quelques précisions :

- Le vendeur avait lancé les travaux de mise en conformité et il avait été convenu avec le concessionnaire qui fournit l'électricité, qu'un compteur serait ajouté chez le voisin, avec passage du consuel. Aujourd'hui tout ceci est fait, reste à régler les frais d'installation du compteur d'un montant acceptable, et la validation des travaux de réalisation du compteur qui devraient normalement être validés par le propriétaire voisin, et qui reste toujours inactif face à la situation. Je suis parvenu à obtenir l'autorisation de régler directement les frais et débloquer moi même les travaux (ce qui n'était pas possible avant des négociations).

Les options sont donc les suivantes :

- Signer et financer moi même des travaux d'installation d'un compteur chez le voisin et me dit on, la situation sera réglée sous quinzaine. En sachant que le dossier est prêt et que des frais ont déjà été engagés par l'ancien propriétaire pour mettre en oeuvre cette option.
- Attendre que le voisin réagisse ou y soit contraint, et reprendre les démarches d'installation d'un compteur en son nom ? Payer ces factures en attendant et ne pas connaître l'issue.

Par **morobar**, le **16/04/2018** à **11:56**

Retour à la case départ:

* lettre de mise en demeure avec menace (effective) de couper l'énergie sous huitaine.

* votre propre contrat vous interdit de céder, même gracieusement, l'électricité à ce voisin.

Si vous payez quelque chose, vous ne serez jamais remboursée.

Par **nihilscio**, le **16/04/2018** à **20:05**

Commander et payer vous-même l'installation du compteur serait le plus rapide mais vous risqueriez fort de ne jamais pouvoir en recouvrer le prix.

Couper l'alimentation du voisin est la dernière chose à faire. Ce serait une voie de fait susceptible de poursuites pénales.

En l'état actuel, vous n'êtes pas en infraction envers votre fournisseur d'électricité parce que vous ne cédez pas volontairement de l'électricité à votre voisin, c'est lui qui vous l'extorque. Il ne faut pas inverser les rôles. Vous ne le deviendriez qu'à partir du moment où vous accepteriez, même tacitement, la situation présente, ce qui n'est pas le cas. Comme je l'ai déjà expliqué, soulever le motif de l'interdiction de cession non seulement serait inutile mais encore ne pourrait que compliquer les choses. Le motif à employer est tout simple : vous n'êtes pas lié par contrat avec votre voisin, celui-ci ne peut donc vous contraindre à utiliser votre branchement au réseau électrique.

Il faut tout simplement que vous mettiez le propriétaire du logement voisin en demeure de réaliser la modification de l'installation. S'il ne s'exécutait pas, vous pourriez alors demander une ordonnance de référé le contraignant à réaliser cette installation sous astreinte. C'est

possible sans avocat.

Vous êtes également en droit de réclamer la valeur de l'électricité consommée par le voisin et que vous avez payée. A défaut d'accord entre vous et le propriétaire du logement voisin, il faudrait en passer par la justice qui se prononcera après expertise, ce qui coûtera fort cher à ce propriétaire qui ne pourra être que condamné.

Par **goofyto8**, le **16/04/2018** à **20:12**

[citation] Commander et payer vous-même l'installation du compteur serait le plus rapide [/citation]

C'est la solution que je conseillerais également, d'autant plus que le voisin semble avoir de très faibles moyens financiers et sebund s'est engagé, trop vite, dans l'achat du logement, en connaissant le problème dès le début.

Par **sebund**, le **16/04/2018** à **21:04**

Bonsoir,

Vos conseils me sont très précieux et merci de prendre du temps pour m'aiguiller. J'ai noté votre étonnement concernant ma décision d'avoir acheté ce logement en connaissant ce problème de compteur. J'avais bénéficié d'une remise des clés anticipée, et avait entamé des travaux avant la signature. Voilà pourquoi j'ai préféré acquérir le bien et ne pas perdre l'investissement réalisé... J'ai été très mal conseillé par le notaire, mais le débat n'est pas là. Ce qui est fait est fait. Aujourd'hui, je cherche à régler les choses au mieux.

J'ai bien compris qu'il soit déconseillé de débrancher l'installation sans autre forme de procès et ait écarté cette alternative que j'aurais pu adopter en dernier recours si je n'avais pas eu vos mises en garde.

J'ai opté pour la solution qui me semble aujourd'hui la plus rapide, si elle aboutit. J'ai payé les frais d'installation du compteur de la voisine et l'électricien m'a indiqué que, le compteur pourrait être posé rapidement. Et chose que je ne savais pas, la locataire aurait déjà fait les démarches pour ouvrir un abonnement.

Si un nouveau blocage se pose, je passerai par la mise en demeure.

Dès lors que l'installation voisine sera mise en état ce que j'espère, je compte en effet demander des réparations auprès de la propriétaire voisine afin de récupérer les frais engagés.

Merci à vous.

Par **morobar**, le **17/04/2018** à **08:33**

[citation] Et chose que je ne savais pas, la locataire aurait déjà fait les démarches pour ouvrir un abonnement. [/citation]

C'est du vent.

L'ouverture d'un contrat de fourniture c'est quelques heures tout au plus.

Vous avez écrit quelque part que le voisin en fait ne faisait rien du tout et se contenterait de la situation présente.

C'est mon avis.

Quant aux conseils de demander l'intervention de la justice pour faire cesser le vol, je ne les fait pas miens.

Pour moi, mise en demeure sous huitaine puis coupure.

Après tout vous avez l'accès au compteur et pouvez donc modifier votre distribution comme vous le souhaitez, et tant pis si cela éteint la lumière du couloir ou le congélateur du voisin.

Par **nihilscio**, le **17/04/2018** à **10:38**

De toutes façons, la chose est faite il n'est plus possible de revenir en arrière et personne n'a conseillé de procéder ainsi.

L'ouverture d'un contrat de fourniture est très rapide lorsque le branchement existe.

Lorsqu'il n'existe pas, il faut le créer et c'est beaucoup plus long. Le gestionnaire du réseau annonce quatre mois.

Nous ne sommes pas au Far West mais dans un état de droit et l'on ne se fait pas justice soi-même. Le fournisseur lui-même ne peut peut coûter d'autorité l'alimentation pour défaut de paiement, cela a déjà été observé.

Après une coupure sauvage, le locataire qui se trouve sans électricité pourrait porter plainte et ensuite s'installer à l'hôtel au motif que son logement est inhabitable sans électricité. Risquer une condamnation pénale puis devoir payer une lourde note d'hôtel, ce n'est pas le mieux à faire.

Par **sebund**, le **17/04/2018** à **12:11**

[citation]Vous êtes également en droit de réclamer la valeur de l'électricité consommée par le voisin et que vous avez payée. A défaut d'accord entre vous et le propriétaire du logement voisin, il faudrait en passer par la justice qui se prononcera après expertise, ce qui coûtera fort cher à ce propriétaire qui ne pourra être que condamné.[/citation]

Quelles démarches selon vous pour poursuivre cet objectif ?

Par **nihilscio**, le **17/04/2018** à **12:50**

Vous estimez votre consommation et celle du voisin depuis que vous avez acheté l'appartement.

Vous mettez en demeure le propriétaire de l'appartement voisin de vous dédommager à hauteur de ce qui a été consommé dans son appartement.

S'il discute, vous négociez et recherchez un accord.

S'il ne veut pas discuter ou si vous ne parvenez pas à trouver un accord, vous l'assignez devant le tribunal d'instance.

Si vous ne voulez pas vous embarrasser d'une procédure judiciaire, vous laissez tomber et lui faites cadeau de l'électricité qu'il a consommée comme vous venez de lui faire cadeau du coût de ses travaux de branchement.

Par **sebund**, le **17/04/2018** à **12:53**

Merci Nihilscio pour votre réponse.

Je pense trouver un accord avec le locatrice pour recouvrer une partie des consommations. C'est plutôt contre la propriétaire que je souhaite agir pour obtenir rebroussement du compteur, ainsi que tous les tracas engendrés par son refus de faire le nécessaire.

Par **nihilscio**, le **17/04/2018** à **21:38**

Vous avez reçu plusieurs avis mais aucun qui vous suggère de payer les travaux. Le remboursement dépendra du seul bon vouloir de cette propriétaire. Juridiquement, vous n'avez aucun moyen de l'obliger à vous rembourser.