



n° 84 - 2013

... Actu de la semaine ...

### **Un bail peut-il contenir une rétrocession d'électricité prohibée ?**

Le remboursement par un locataire de sa consommation d'électricité au bailleur est illicite et contraire au principe d'interdiction de rétrocession de l'énergie fournie par EDF.

Pour contester les montants facturés par son propriétaire pour sa consommation d'électricité, un locataire a invoqué l'interdiction de la rétrocession d'électricité et a obtenu la nullité des clauses du contrat de location s'y rapportant.

Selon le contrat, le locataire devait rembourser au bailleur sa consommation d'électricité sur la base d'un forfait annuel d'environ 30 000 €, ce tant que le bailleur n'aurait pas installé à ses frais un compteur individuel puis, une fois mis en place, en fonction de la consommation réelle, basée sur les tarifs EDF.

Les premiers juges, approuvés par la Cour de cassation, ont considéré que l'interdiction de rétrocession n'était pas édictée au seul bénéfice d'EDF mais également à celui des tiers. La rétrocession, qui se définit comme toute fourniture d'énergie par un client d'EDF à un tiers, peut les priver de la faculté d'avoir un accès direct à la fourniture d'énergie par EDF à un tarif librement négocié, elle est donc illicite.

La nullité des clauses ayant été retenue, la cassation a néanmoins été prononcée sur la demande en remboursement des sommes acquittées par le locataire : en effet, la partie qui a bénéficié d'une prestation en nature, qu'elle ne peut restituer, doit payer une indemnité équivalente à cette prestation. Le locataire doit malgré tout régler la somme réclamée correspondant aux consommations électriques.

Cette décision a été rendue sur la base d'un bail professionnel, la rétrocession est également illicite en matière de bail d'habitation.

*Source :*  
*Cass. 3ème civ., 2 octobre 2013*



*Réalisé le 23 octobre 2013*