

**[en español abajo] [en français ci-dessous]**

If you are having trouble viewing this email, [click here](#) to open in a web browser.

Si no puede ver este mensaje, [haga clic aquí](#) para abrir en un navegador web.

Si vous ne parvenez pas à lire ce message, [cliquez ici](#) pour l'ouvrir à l'aide du navigateur internet.

---

## ESCR-Justice

### Monthly Caselaw Update



---

ESCR-NET CASELAW DATABASE ON ECONOMIC, SOCIAL AND CULTURAL RIGHTS  
RELATED JURISPRUDENCE, CASES AND OTHER DECISIONS

## Issue 75, April 2016

### **South African High Court declares landlord's excessive services charges unlawful**

**Young Ming Shan CC v. Chagan NO and Others, February 20, 2015 (3) SA 227 (GJ) (South Africa)**

Eighty tenants brought a complaint to the Gauteng Rental Housing Tribunal based on their landlord's charge of a service fee of R385 per month per tenant for electricity. This charge was levied against tenants independently of their actual electricity consumption and rental. The tenants discovered that the electricity service provider, City Power, charged the landlord a service charge of about R337,50 per month for the whole building. The landlord was, consequently, generating a significant profit from the service charges - approximately R27000 a month. The Rental Housing Tribunal found that the landlord's levying of electrical service charges on tenants constituted an "unfair practice" under the Gauteng Unfair Practices Regulations. This meant that these charges were unlawful. The Tribunal interdicted the landlord from levying the charges in the future, ordered the landlord to provide a copy of its monthly City Power electricity account to tenants on demand, and to repay all services charges levied. The landlord sought to have the Tribunal's ruling reviewed before the High Court.

The High Court upheld the Tribunal's finding that the landlord's levying of electrical services charges amounted to an unfair practice and that the landlord was not entitled to make a profit from a service fee for electricity received from an electricity service provider. The Court noted that the levying of a separate electrical service charge would, unless properly regulated, be open to potential abuse by landlords. The case is important for the advancement of the rights of tenants in South Africa as it enables tenants that are being overcharged by their landlords to seek legal recourse. This decision represents a national level realization of the affordability component of the right to adequate housing, through which tenants should be protected by appropriate means against unreasonable charges associated with housing.

For more information on the case summary, the judgment and other related documents, please go to <https://www.escr-net.org/caselaw/2016/young-ming-shan-cc-v-chagan-no-and-others-2015-3-sa-227-gj> or contact Daniela Ikawa ([dikawa@escr-net.org](mailto:dikawa@escr-net.org)).

### ***Get involved!***

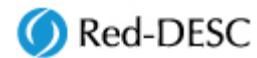
- Please send new cases and interesting developments in ESC rights jurisprudence to us at [dikawa@escr-net.org](mailto:dikawa@escr-net.org)
- To share information or strategies with other ESCR advocates subscribe to the justiciability discussion group at <http://www.escr-net.org/subscription>

---

---

## Justicia-DESC

Actualización mensual de Jurisprudencia



DE LA BASE DE DATOS DE JURISPRUDENCIA Y OTRAS DECISIONES RELACIONADAS  
CON LOS DERECHOS ECONÓMICOS, SOCIALES Y CULTURALES

**Número 75, abril de 2016**

## El Alto Tribunal de Sudáfrica sostiene que el cobro de cargos excesivos por parte del propietario de una vivienda es ilegal

### Young Ming Shan CC c. Chagan NO y otros, 2015 (3) SA 227 (GJ) (Sudáfrica)

Ochenta inquilinos habían presentado una demanda ante dicho tribunal cuestionando que el propietario cobraba aproximadamente 385 rands por mes por inquilino en concepto de electricidad. Este cargo se aplicaba contra los inquilinos independientemente de su consumo real de electricidad y de alquiler. Los inquilinos averiguaron que el proveedor del servicio de electricidad, City Power, le cobraba al propietario aproximadamente 337,50 rands por mes por todo el edificio, es decir que el propietario estaba obteniendo una ganancia considerable mediante el cobro del servicio. El Tribunal de Viviendas Arrendadas sostuvo que dicho cobro del servicio eléctrico a los inquilinos constituía una “práctica desleal” bajo el Reglamento contra Prácticas Desleales de Gauteng. Esto significó que estos cargos eran ilegales. También le ordenó al propietario entregar a los inquilinos, a pedido, una copia de su cuenta mensual de electricidad de la City Power, y reembolsar todos los cargos de servicios cobrados. El propietario buscaba que el Alto Tribunal revisara esta decisión y ordenara a los inquilinos hacerse cargo de los costos.

El Alto Tribunal confirmó la decisión del Tribunal de Viviendas Arrendadas, sosteniendo que el aumento de los cargos cobrados por el propietario por servicios eléctricos ascendió a una práctica desleal y que el propietario no tenía derecho a obtener un lucro por la electricidad recibida de un proveedor de servicios de electricidad. La Corte señaló que la imposición de un cargo de servicio eléctrico independiente abriría, salvo si estaba adecuadamente regulado, la posibilidad de abusos por parte de los propietarios. El caso es importante para el avance de los derechos de los inquilinos en Sudáfrica, ya que permite a los inquilinos, quienes están a pagar un sobrecoste, buscar un recurso legal. Esta decisión representa el reconocimiento a nivel nacional de un componente de asequibilidad en el derecho a una vivienda adecuada, a través del cual los inquilinos deben ser protegidos por medios adecuados contra cargas irrazonables relacionadas con la vivienda.

Para más información acerca del resumen del caso, de la sentencia y de otros documentos relacionados, por favor visite <https://www.escr-net.org/es/caselaw/2016/young-ming-shan-cc-c-chagan-no-y-otros-2015-3-sa-227-gj-sudafrica> o contacte con Daniela Ikawa (dikawa@escr-net.org).

### **¡Participe!**

- Por favor envíe nuevos casos y desarrollos interesantes de jurisprudencia sobre DESC a [dikawa@escr-net.org](mailto:dikawa@escr-net.org)
- Para compartir información o estrategias con otros defensores de los DESC, suscríbase a la lista de distribución electrónica de Justicia a través del siguiente link: <http://www.escr-net.org/node/364692>

---

---

## Affaire n° 75, Avril 2016

### La Cour supérieure sud-africaine déclare illégal le prélèvement de frais de service excessifs par un propriétaire

**Young Ming Shan CC c. Chagan NO et autres, 20 février 2015 (3) SA 227 (GJ) (Afrique du Sud)**

Quatre-vingts locataires ont déposé une plainte auprès du Tribunal du logement locatif de Gauteng en raison des frais d'électricité exigés par leur propriétaire au montant de R385 par mois par locataire. Ces frais étaient imposés aux locataires indépendamment de leur consommation réelle d'électricité et de leur loyer. Les locataires ont découvert que le propriétaire devait payer au fournisseur d'électricité, City Power, des frais d'environ R337.50 par mois pour l'ensemble de l'immeuble. Le propriétaire tirait donc un profit considérable des frais de service – environ R27,000 par mois. Le Tribunal du logement a établi que le prélèvement par le propriétaire de frais d'électricité aux locataires constituait une « pratique injuste » au titre du Règlement relatif aux pratiques injustes de Gauteng. En d'autres mots, le prélèvement de ces frais était illégal. Le Tribunal a interdit au propriétaire de percevoir des frais à l'avenir, lui a ordonné de fournir sur demande aux locataires une copie de son compte mensuel d'électricité avec City Power et de rembourser tous les frais de service perçus. Le propriétaire a tenté de faire revoir la décision du Tribunal par la Cour supérieure.

La Cour supérieure a maintenu la conclusion du Tribunal selon laquelle le prélèvement de frais d'électricité représentait une pratique injuste et le propriétaire n'avait pas le droit de tirer profit de frais de services d'électricité reçus d'un fournisseur d'électricité. La Cour a signalé que le fait de percevoir séparément des frais d'électricité pourrait, à moins d'être bien règlementé, donner lieu à des abus de la part des propriétaires. L'affaire est importante pour l'avancement des droits des locataires en Afrique du Sud car elle permet aux locataires qui se voient demander des frais excessifs par leur propriétaire d'avoir recours à la justice. Cette décision représente la concrétisation au niveau national de l'élément «capacité de paiement» du droit à un logement suffisant, grâce auquel les locataires devraient être protégés par des moyens appropriés contre le prélèvement de frais déraisonnables liés au logement.

Pour prendre connaissance du résumé de l'affaire, de la décision et autres documents s'y rattachant, veuillez consulter <https://www.escr-net.org/caselaw/2016/young-ming-shan-cc-v-chagan-no-and-others-2015-3-sa-227-gj> ou communiquer avec Daniela Ikawa ([dikawa@escr-net.org](mailto:dikawa@escr-net.org)).

### ***Impliquez-vous!***

Merci de nous faire parvenir de nouveaux cas et des nouveautés intéressantes concernant la jurisprudence des droits ESC, à l'adresse: [dikawa@escr-net.org](mailto:dikawa@escr-net.org)



©2016 ESCR-Net | New York, NY, US

[Web Version](#)

[Forward](#)

[Unsubscribe](#)

Powered by **Mad Mimi**®  
A GoDaddy® company