

CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 2000-2001

28 NOVEMBRE 2000

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**modifiant l'ordonnance
du 8 septembre 1994
réglementant la fourniture d'eau alimentaire
distribuée par réseau
en région bruxelloise**

(déposée par M. Olivier de CLIPPELE) (F)

Développements

L'Intercommunale Bruxelloise de Distribution d'Eau (IBDE) fait usage de son monopole en imposant aux propriétaires une obligation solidaire de paiement des consommations d'eau, non effectué par leurs locataires.

Cette société s'appuie sur l'article 2 de l'Ordonnance du 8 septembre 1994, réglementant la fourniture d'eau alimentaire distribuée par le réseau en Région bruxelloise, qui stipule ce qui suit:

«... lorsque le débiteur n'est pas titulaire d'un droit réel sur l'immeuble raccordé, l'abonné reste solidairement et indivisiblement tenu envers le distributeur du paiement de toute somme impayée par l'utilisateur, après que celui-ci ait été mis en demeure, conformément aux dispositions générales ou particulières le cas échéant.»

Une telle stipulation constitue un abus de droit qui n'est possible que grâce au monopole de la Compagnie des eaux en Région bruxelloise. Les Compagnies de gaz, d'électricité, de téléphone, de télex ou de télédistribution n'utilisent pas ce procédé.

La distribution d'eau répond à un besoin vital, tel que l'électricité dans notre monde moderne, et dont le coût ne

BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD

GEWONE ZITTING 2000-2001

28 NOVEMBER 2000

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**tot wijziging van de ordonnantie
van 8 september 1994
tot regeling van de drinkwatervoorziening
via het waterleidingnet in het
Brussels Hoofdstedelijk Gewest**

(ingediend door de heer Olivier de CLIPPELE) (F)

Toelichting

De Brusselse Intercommunale voor Waterdistributie (BIWD) maakt gebruik van haar monopolie om de eigenaars ertoe te verplichten een hoofdelijke verbintenis aan te gaan tot betaling van de rekeningen voor het waterverbruik, die hun huurders zelf niet betaald hebben.

Deze maatschappij beroept zich daarbij op artikel 2 van de ordonnantie van 8 september 1994 tot regeling van de drinkwatervoorziening via het waterleidingnet in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, dat bepaalt:

"Wanneer de schuldenaar [...] geen houder is van een zakelijk recht op het aangesloten gebouw, blijft de aangeslotene ten opzichte van het distributiebedrijf hoofdelijk en ondeelbaar gehouden alle sommen te betalen die de gebruiker niet heeft betaald, nadat deze in gebreke is gesteld overeenkomstig de algemene of, in voorkomend geval, bijzondere voorwaarden."

Een dergelijke bepaling is een misbruik van rechten dat enkel mogelijk is omdat de watermaatschappij in het Hoofdstedelijk Gewest een monopolie heeft. De gas-, elektriciteits-, telefoon-, telex- of kabelmaatschappijen gaan niet op deze manier te werk.

De waterdistributie voorziet in onze moderne samenleving in een elementaire behoefte, net zoals de elektriciteit.

peut être supporté que par celui qui en use. En effet, le seul débiteur des factures de consommation d'eau ne peut être que celui qui en consomme. Celui-ci est à la fois consommateur et abonné.

Il en est ainsi lorsqu'il s'agit des fournitures de gaz, d'électricité ou de raccordement au téléphone. Les sociétés qui dispensent ces services exigent des cautions de leurs abonnés-consommateurs qui sont les seuls poursuivis en cas de non-paiement.

Il faut qu'il en soit de même en matière de fourniture d'eau. La caution que devrait réclamer le bailleur ne peut être assimilée à la garantie locative – facultative – qui ne doit couvrir que l'ensemble des obligations du preneur envers le seul bailleur.

Apport de la Jurisprudence

Il existe d'ailleurs une jurisprudence importante à ce sujet. Dans le jugement rendu par la Justice de Paix de Mons le 12 juin 1996 (J.-L. 1147), le Tribunal a déclaré formellement que le propriétaire n'est pas tenu de payer les consommations d'eau de son locataire et cela malgré ce qui serait prévu à ce propos dans le règlement de la société de distribution.

«La disposition de ce règlement, déclara le Tribunal, n'est pas par le seul fait de son insertion dans un règlement opposable au propriétaire. Ce règlement ne pourrait être opposable au propriétaire que si la disposition avait été notifiée expressément et acceptée par celui-ci.»

Cette jurisprudence montre qu'en dehors du cas d'accord formel du propriétaire, celui-ci ne pourrait répondre des frais de consommation que s'il avait repris la garde de l'immeuble ou s'il devait personnellement répondre d'une faute relevant de sa négligence.

C'est pourquoi, dès lors que l'ordonnance ci-haut évoquée prévoit la responsabilité du propriétaire en cas de négligence de sa part, la disposition l'obligeant à payer des factures qui ne relèvent pas de sa propre consommation n'a plus de raison d'être et doit être supprimée.

Olivier de CLIPPELE (F)

Alleen hij die er gebruik van maakt, behoort daarvoor te betalen. Alleen de verbruiker mag worden aangesproken om de facturen voor het waterverbruik te betalen en die verbruiker is tegelijk de aangeslotene.

Dat is het geval met de levering van gas en elektriciteit, en voor de telefoon aansluiting. De maatschappijen die deze diensten aanbieden eisen een waarborg van de aangeslotenen-verbruikers. Alleen zij kunnen vervolgd worden in geval van niet-betaling.

Voor de waterlevering moet hetzelfde gelden. De waarborg die de verhuurder zou moeten vragen mag niet gelijk gesteld worden met de huurwaarborg, die facultatief is en enkel het geheel van de verplichtingen van de huurder ten aanzien van de eigenaar moet dekken.

Wat leert ons de rechtspraak ?

Er bestaat heel wat rechtspraak over dit onderwerp. De vrederechter van Bergen heeft in zijn vonnis van 12 juni 1996 (J.-L. 1147) uitdrukkelijk gesteld dat de eigenaar niet verplicht is om het waterverbruik van zijn huurder te betalen, ongeacht wat het reglement van de distributiemaatschappij daaromtrent zou bepalen.

De rechtbank heeft verklaard dat de bepaling in het reglement niet aan de eigenaar kan tegengeworpen worden louter omdat ze daarin is opgenomen. Dit reglement zou enkel aan de eigenaar tegengeworpen kunnen worden, indien het hem uitdrukkelijk ter kennis gebracht was en hij ermee ingestemd zou hebben.

Uit deze rechtspraak blijkt dat, behalve indien de eigenaar daar uitdrukkelijk mee instemt, hij er alleen dan toe gehouden kan worden om het waterverbruik te betalen, als hij weer over het gebouw beschikt of als hij persoonlijk aansprakelijk is voor een fout als gevolg van zijn nalatigheid.

Aangezien luidens de voorvermelde beschikking de eigenaar in geval van nalatigheid aansprakelijk gesteld kan worden, heeft de bepaling die hem verplicht om andermans rekeningen voor waterverbruik te betalen, geen bestaansreden meer, en moet die vervallen.

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**modifiant l'ordonnance
du 8 septembre 1994
réglementant la fourniture d'eau alimentaire
distribuée par réseau
en région bruxelloise**

Article 1^{er}

La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.

Article 2

A l'article 3, 2^e alinéa, point 1, de l'ordonnance du 8 septembre 1994 réglementant la fourniture d'eau alimentaire distribuée par réseau en Région bruxelloise, les mots «*ou de bail*» sont insérés entre le mot «*d'emphytéose*» et les mots «*sur l'immeuble*».

Article 3

A l'article 3, 2^e alinéa, point 2, de l'ordonnance du 8 septembre 1994 réglementant la fourniture d'eau alimentaire distribuée par réseau en Région bruxelloise, les mots «*Toutefois, lorsque le débiteur n'est pas titulaire d'un droit réel sur l'immeuble raccordé, l'abonné reste solidairement et indivisiblement tenu envers le distributeur du paiement de toute somme impayée par l'utilisateur, après que celui-ci ait été mis en demeure, conformément aux dispositions générales ou particulières le cas échéant*» sont supprimés.

Le 26 octobre 2000.

Olivier de CLIPPELE (F)

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**tot wijziging van de ordonnantie
van 8 september 1994
tot regeling van de drinkwatervoorziening
via het waterleidingnet in het
Brussels Hoofdstedelijk Gewest**

Artikel 1

Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.

Artikel 2

In artikel 3, tweede lid, punt 1, van de ordonnantie van 8 september 1994 tot regeling van de drinkwatervoorziening via het waterleidingnet in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, worden de woorden "*of een huurrecht*" ingevoegd tussen de woorden "*een recht van erfpacht*" en de woorden "*op het onroerend goed*".

Artikel 3

In artikel 3, tweede lid, punt 2, van de ordonnantie van 8 september 1994 tot regeling van de drinkwatervoorziening via het waterleidingnet in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, vervallen de woorden "*Wanneer de schuldenaar evenwel geen houder is van een zakelijk recht op het aangesloten gebouw, blijft de aangeslotene ten opzichte van het distributiebedrijf hoofdelijk en ondeelbaar gehouden alle sommen te betalen die de gebruiker niet heeft betaald, nadat deze in gebreke is gesteld overeenkomstig de algemene of, in voorkomend geval, bijzondere voorwaarden*".

26 oktober 2000.

