

## PARLEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 2010-2011

24 MARS 2011

### 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) et Mme  
Françoise SCHEPMANS (F))

#### Développements

La présente proposition est une reprise adaptée de la proposition A-153/1 (2000-2011) déposée le 28 novembre 2000.

L'eau est un bien de première nécessité pour l'être humain. Il s'agit d'une denrée vitale qu'il y a lieu de préserver, de distribuer et d'assainir.

L'ordonnance du 8 septembre 1994 qui est ici proposée à la modification concerne le second volet, celui de la distribution de l'eau et plus précisément la question des modalités de paiement et le principe de solidarité entre le propriétaire-bailleur et son locataire.

La Région wallonne, par son décret du 18 mai 2007, a abrogé le principe de solidarité entre l'abonné et l'utilisateur. En effet, l'article 44 du même décret stipule que : « *Lorsque l'utilisateur n'est pas titulaire d'un droit réel sur l'immeuble raccordé, l'abonné ne peut être solidairement et indivisiblement tenu envers le débiteur de paiement de toutes sommes impayées par l'utilisateur après mise en demeure pour autant qu'il apporte la preuve qu'il a avisé le distributeur, au plus tard dans un délai de 30 jours calendrier suivant le changement d'occupation du bien, de l'identité des usagers entrants et sortants ainsi que de l'index du compteur.* »

## BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

GEWONE ZITTING 2010-2011

24 MAART 2011

### 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) en  
mevrouw Françoise SCHEPMANS (F))

#### Toelichting

Dit voorstel is een aangepaste overname van voorstel A-153/1 (2000-2001), dat ingediend werd op 28 november 2000.

Water is absoluut noodzakelijk voor de mens. Het is een essentieel goed dat moet worden beschermd, verdeeld en gezuiverd.

De ordonnantie van 8 september 1994, die we hierbij willen wijzigen, betreft het tweede deel, te weten de watervoorziening en meer bepaald, de nadere regels inzake de betaling en de solidariteit tussen de eigenaar-verhuurder en zijn huurder.

Het Waals Gewest heeft het beginsel van solidariteit tussen de abonnee en de gebruiker afgeschaft door zijn decreet van 18 mei 2007. Artikel 44 van dat decreet bepaalt immers dat: “*Indien de gebruiker niet houder is van een zakelijk recht op het aangesloten goed, de abonnee niet hoofdelijk en ondeelbaar tegenover de schuldenaar [mag] gehouden zijn tot de betaling van alle sommen die de gebruiker na ingebrekestelling niet heeft betaald voor zover hij aantoonde dat hij, uiterlijk na een termijn van dertig kalenderdagen volgend op de verandering van bewoning van het goed, de identiteit van de uittredende en binnenkomende gebruikers en de meterstand aan de verdeler heeft medegedeeld.*”.

En Région flamande, la législation relative à la distribution de l'eau alimentaire est reprise dans le « Waterverkoopreglement ». L'article II.2.4<sup>1</sup> du règlement précise que le principe de solidarité existe entre le propriétaire-bailleur et son locataire.

Toutefois, le même règlement prévoit en son article III.1.5.<sup>2</sup> que dans le cas où l'utilisateur est en défaut de paiement, la société fournisseur de l'eau – en l'occurrence de VMW, de Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening – peut à tout moment et sans prévenir arrêter la fourniture d'eau alimentaire.

A Bruxelles, c'est la société Hydrobru (anciennement appelée Intercommunale Bruxelloise de Distribution d'Eau - IBDE) qui est chargée de fournir les ménages, les entreprises et autres en eau potable en échange d'une rétribution calculée sur un coût-vérité.

La consommation d'eau alimentaire, comme le prévoit l'ordonnance en son article 3, §2, est payée par l'utilisateur c'est-à-dire le consommateur réel<sup>3</sup>.

Or, pour se protéger des impayés, le même article prévoit que « ...lorsque le débiteur - à savoir l'utilisateur - 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. ».

En réalité, Hydrobru fait usage de son monopole en imposant aux propriétaires une obligation solidaire de paiement de consommations d'eau lorsqu'un locataire est en défaut de paiement. Cette pratique constitue un abus de droit manifeste qu'il y a lieu de revoir au plus vite, comme l'a fait la Région wallonne.

In het Vlaams Gewest is de wetgeving met betrekking tot de drinkwatervoorziening opgenomen in het "Waterverkoopreglement". Artikel II.2.4<sup>1</sup> van het reglement stelt dat er een principe van solidariteit bestaat tussen de eigenaar-verhuurder en zijn huurder.

In artikel III.1.5<sup>2</sup> van hetzelfde reglement is evenwel bepaald dat, ingeval de gebruiker verzuimt te betalen, de maatschappij voor watervoorziening, in casu de VMW, de Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening op gelijk welk moment en zonder te waarschuwen, de levering van drinkwater kan stopzetten<sup>3</sup>.

In Brussel is de maatschappij Hydrobru (vroegere benaming de Brusselse Intercommunale voor Waterdistributie – BIWD) belast met de levering van drinkwater aan de gezinnen, de bedrijven en andere, tegen betaling van een retributie die berekend is op de werkelijke kostprijs.

Het verbruik van drinkwater wordt betaald door de gebruiker, d.w.z. de werkelijke verbruiker, zoals bepaald in artikel 3, §2 van de ordonnantie<sup>3</sup>.

Om zich te beschermen tegen onbetaalde rekeningen, bepaalt hetzelfde artikel dat: "Wanneer de schuldenaar - te weten de gebruiker - evenwel geen houder is van een zakelijk recht op het aangesloten gebouw, de aangeslotene ten opzichte van het distributiebedrijf hoofdelijk en ondeelbaar gehouden [blijft] alle sommen te betalen die de verbruiker niet heeft betaald, nadat deze in gebreke is gesteld overeenkomstig de algemene of, in voorkomend geval, bijzondere voorwaarden."

In de praktijk, gebruikt Hydrobru zijn monopolie om de eigenaars een solidaire verplichting op te leggen om het waterverbruik te betalen als een huurder in gebreke blijft. Die handelswijze is een kennelijk misbruik van recht, dat zo spoedig mogelijk moet worden verholpen, zoals het Waals Gewest heeft gedaan.

1 Art. II.2.4 van het Waterverkoopreglement : *"De eigenaar en de verbruiker worden solidaire verantwoordelijk gesteld voor de aanzuivering van de achterstallige vergoedingen, zowel de supplementen als de vaste bedragen...."*

2 Art.III.1.5. van het Waterverkoopreglement : *"...Zo andermaal wanbetaling wordt vastgesteld, heeft de VMW het recht, onmiddellijk en zonder waarschuwing, de waterlevering stop te zetten. Deze maatregel sluit niet uit dat de verbruiker of de eigenaar gerechtelijk kunnen worden vervolgd..."*

3 Ordonnance du 8 septembre 1994 réglementant la fourniture d'eau alimentaire distribuée par réseau en Région bruxelloise.

1 Art. II.2.4 van het Waterverkoopreglement *"De eigenaar en de verbruiker worden solidaire verantwoordelijk gesteld voor de aanzuivering van de achterstallige vergoedingen, zowel de supplementen als de vaste bedragen..."*

2 Art. III. 1.5 van het Waterverkoopreglement: *"Zo andermaal wanbetaling wordt vastgesteld, heeft de VMW – de Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening het recht, onmiddellijk en zonder waarschuwing, de waterlevering stop te zetten. Deze maatregel sluit niet uit dat de verbruiker of de eigenaar gerechtelijk kunnen worden vervolgd..."*

3 Ordonnantie van 8 september 1994 tot regeling van de drinkwatervoorziening via het waterleidingnet in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

En effet, nombreux sont les propriétaires-bailleurs qui se plaignent de devoir payer des factures qui ne relèvent pas de leur propre consommation.

La jurisprudence abonde également en ce sens. Dans le jugement rendu par la Justice de Paix de Mons le 12 juin 1996 (J.-L. 1147), le tribunal a déclaré 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 lui. »

En 2009<sup>4</sup>, les arriérés de paiement s'élevaient à 229.014 euros sur un total de 119.937.035 euros HTVA. Le montant des factures impayées en faveur d'Hydrobru représente aujourd'hui à peine 0,2% du montant facturé pour la totalité de la Région bruxelloise. Mais ce montant, qui peut paraître dérisoire pour une entreprise dont le chiffre d'affaires s'élève à 120 millions d'euros, est une dette lourde à porter lorsqu'elle doit être prise en charge par quelques propriétaires-bailleurs.

D'autant que cette disposition, si elle perdure dans le temps, risque de mener à un effet pervers qui consisterait en l'intégration par le propriétaire du risque d'impayés pour la consommation d'eau dans le prix du loyer demandé ; diminuant, de facto, le pouvoir d'achat des locataires et augmentant la probabilité de voir le nombre de factures d'eau impayées augmenter.

Ainsi, à l'instar de ce qui se fait dans d'autres secteurs de fournitures de biens et de services, il semble plus juste et plus équitable de faire supporter l'ensemble des créances douteuses par la collectivité au lieu de maintenir le principe de solidarité entre abonné et usager.

Olivier de CLIPPELE (F)  
Françoise SCHEPMANS (F)

Talrijke eigenaars-verhuurders klagen immers dat zij rekeningen moeten betalen die geen betrekking hebben op hun eigen verbruik.

Er is ook een overvloed aan rechtspraak in die zin. In het vonnis dat het Vredegerecht te Bergen wees op 12 juni 1996 (J.-L. 1147), stelde de rechtbank dat de eigenaar niet verplicht is het waterverbruik van zijn huurder te betalen, ondanks de desbetreffende bepalingen in het reglement van de waterdistributiemaatschappij.

“De bepaling van dat reglement – aldus de rechtbank - is niet inroepbaar tegen de eigenaar, louter omdat ze vermeld is in een reglement. Dat reglement is enkel inroepbaar tegen de eigenaar indien hij uitdrukkelijk in kennis is gesteld van de bepaling en ze aanvaard heeft.”.

In 2009, bedroegen de achterstallen 229.014 euro, op een totaalbedrag van 119.937.035 euro exclusief BTW<sup>4</sup>. Het bedrag van de onbetaalde rekeningen ten gunste van Hydrobru vertegenwoordigt thans nauwelijks 0,2% van het gefactureerde bedrag voor het hele Brusselse Gewest. Dat bedrag kan onbetekenend lijken voor een onderneming met een zakencijfer van 120 miljoen euro, maar is een zware schuld als het moet betaald worden door enkele eigenaars-verhuurders.

Bovendien bestaat het gevaar dat die bepaling, als ze blijft bestaan, een averechts effect heeft, in die zin dat de eigenaar het risico op het niet betalen van waterverbruik verrekent in de gevraagde huurprijs. Op die manier, daalt de koopkracht van de huurders de facto en neemt de kans op onbetaalde waterrekeningen toe.

In navolging van wat gebeurt in andere sectoren voor de levering van goederen en diensten, lijkt het rechtvaardiger en billijker om alle dubieuze schuldvorderingen te laten dragen door de gemeenschap, in plaats van het principe van solidariteit tussen de abonnee en de gebruiker te behouden.

<sup>4</sup> Rapport d'activités de l'IBDE, année 2009.

<sup>4</sup> Activiteitenverslag van de BIWD voor 2009.

## PROPOSITION D'ORDONNANCE

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

### Article 1er

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

### Article 2

A l'article 3, alinéa 2, 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, alinéa 2, point 2 de la même ordonnance, 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 payée par l'usager, après que celui-ci ait été mis en demeure, conformément aux dispositions générales ou particulières le cas échéant.* » sont supprimés.

### Article 4

A l'article 4 de la même ordonnance, il est ajouté un alinéa libellé comme suit :

« *Sans préjudice de l'alinéa précédent, la société distributrice est tenue d'informer, dans ses différents courriers de facturation, la possibilité pour un débiteur, s'il le souhaite et s'il rencontre des difficultés de paiement, de faire appel au fonds social prévu dans l'ordonnance du 20 octobre 2006.* ».

Olivier de CLIPPELE (F)  
Françoise SCHEPMANS (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 recht van huur,*” ingevoegd tussen de woorden “*van erfpacht*” en de woorden “*op het onroerend goed*”.

### Artikel 3

In artikel 3, tweede lid, punt 2 van dezelfde ordonnantie, worden 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 verbruiker niet heeft betaald, nadat deze in gebreke is gesteld overeenkomstig de algemene of, in voorkomend geval, bijzondere voorwaarden.*” geschrapt.

### Artikel 4

In artikel 4 van dezelfde ordonnantie, wordt een lid toegevoegd, luidend:

“*Zonder afbreuk te doen aan het vorige lid, is de waterdistributiemaatschappij verplicht in haar verschillende factureringsbrieven melding te maken van de mogelijkheid voor een schuldenaar, die dat wenst en die betalingsproblemen heeft, om een beroep te doen op het sociaal fonds waarin voorzien in de ordonnantie van 20 oktober 2006.*”.