

**PARLEMENT DE LA RÉGION
DE BRUXELLES-CAPITALE**

SESSION ORDINAIRE 2012-2013

6 AOUT 2013

PROPOSITION D'ORDONNANCE

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

(déposée par MM. Ahmed EL KHANNOUSS (F),
Emin ÖZKARA (F), Arnaud PINXTEREN (F),
Mmes Els AMPE (N), Brigitte DE PAUW (N) et
Elke VAN den BRANDT (N))

Développements

L'ordonnance du 8 septembre 1994 prévoit la solidarité entre abonné et usager de paiement de toute somme due au fournisseur d'eau, lorsque ceux-ci sont deux personnes physiques ou morales distinctes. Les propriétaires sont donc solidaires de leurs locataires et tenus de régler les factures impayées de ces derniers.

Cette disposition se retrouve inscrite dans l'article 31 des conditions générales de la distribution d'eau et des services d'assainissement, à savoir que :

1. L'abonné est responsable envers Hydrobru (...) du paiement des factures ; il ne peut se prévaloir de conventions particulières conclues avec des tiers ;
2. L'abonné répond en conséquence comme s'il était son fait personnel de tout fait ou omission de toute personne se trouvant, même momentanément et même sans titre, dans l'immeuble.

En l'absence de compteurs individuels, cette situation peut s'avérer, in fine, aussi dommageable pour les propriétaires que pour les locataires.

En effet, la Cour d'arbitrage (aujourd'hui Cour constitutionnelle), dans son arrêt du 8 février 1996 relatif au recours en annulation de l'article 3 de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 septembre 1994 réglementant la fourniture d'eau alimentaire distribuée par réseau en Région bruxelloise, introduit par le Syndicat

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

GEWONE ZITTING 2012-2013

6 AUGUSTUS 2013

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 heren Ahmed EL KHANNOUSS (F),
Emin ÖZKARA (F), Arnaud PINXTEREN (F),
mevrouw Els AMPE (N), mevrouw Brigitte DE
PAUW (N) en mevrouw Elke VAN den BRANDT (N))

Toelichting

De ordonnantie van 8 september 1994 voorziet in solidariteit tussen abonnee en gebruiker voor de betaling van elke aan de waterleverancier verschuldigde som, als het gaat over twee afzonderlijke natuurlijke personen of rechtspersonen. De eigenaars zijn dus solidair met hun huurders en verplicht om de onbetaalde rekeningen van die laatsten te regelen.

Die bepaling is opgenomen in artikel 31 van de algemene voorwaarden van de waterdistributie en de zuiveringsdiensten, te weten:

1. De abonnee is verantwoordelijk tegenover HYDROBRU (...) voor de betaling van de facturen; hij kan zich niet beroepen op bijzondere overeenkomsten met derden ;
2. De abonnee staat bijgevolg in, als ware het zijn eigen daad, voor elke daad of elk verzuim van elke persoon die zich, zelfs tijdelijk of onrechtmatig, in het onroerend goed bevindt.

Bij gebrek aan individuele meters, kan die situatie uiteindelijk even nadelig blijken voor de eigenaars als voor de huurders.

Het Arbitragehof (thans Grondwettelijk Hof) verklaarde immers, in zijn arrest van 8 februari 1996 inzake het beroep tot vernietiging van artikel 3 van de ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 8 september 1994 tot regeling van de drinkwatervoorziening via het waterleidingnet in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest,

national des propriétaires et autres, déclara en substance que le dispositif légal actuel mène les propriétaires à l'adoption de mesures préventives défavorables aux locataires. Les motifs cités furent les suivants :

- « A l'inverse de la société distributrice, qui est tenue d'assurer la distribution d'eau potable (...) le titulaire d'un droit réel sur un immeuble choisit librement la personne qu'il autorise à utiliser le raccordement au réseau de distribution d'eau » ;
- « (...) le bailleur dispose d'un privilège spécial sur les meubles dont le locataire doit garnir la maison, ce privilège ayant lieu 'pour tout ce qui concerne l'exécution du bail » ;
- « (...) le bailleur obtient un privilège sur l'actif de la garantie locative ».

Les propriétaires pourraient par conséquent procéder à une sélection de leurs locataires en fonction de leur solvabilité, ces derniers faisant les frais d'éventuelles discriminations.

De plus, cette responsabilité conjointe mène certains propriétaires à retenir les garanties locatives jusqu'à l'obtention de toutes les assurances nécessaires relatives au paiement de la totalité des sommes dues par leurs locataires. Ces propriétaires exigent donc une déclaration écrite du créancier potentiel stipulant que tout est payé pour solde de tout compte ainsi qu'un écrit d'Hydrobru stipulant que tout est payé avant de débloquer la garantie locative. Le fait que les locataires ne puissent pas jouir immédiatement de leur garantie locative peut se révéler extrêmement préjudiciable pour ces derniers.

L'installation par le propriétaire d'un compteur d'eau individuel par logement, ou d'un système équivalent permettant la comptabilisation précise de la consommation d'eau par unité locative, est bien entendu la première condition à remplir pour rencontrer ce problème.

La suppression de la solidarité entre propriétaires et locataires que prévoit la présente proposition d'ordonnance sera en conséquent conditionnée à l'installation de compteurs individuels sécurisant les propriétaires quant aux risques de recouvrement d'impayés de leurs locataires, donnant aux locataires la maîtrise pleine et entière de leurs choix de consommation et responsabilisant chacun quant aux éventuelles défauts des installations.

En outre, l'installation d'un compteur facilite l'application de la tarification progressive et solidaire tel que pratiquée en Région bruxelloise depuis près de dix ans.

ingesteld door de v.z.w. Algemeen Eigenaarssyndicaat en anderen, ten gronde dat de huidige wettelijke regeling de eigenaars ertoe brengt preventieve maatregelen te nemen die ongunstig zijn voor de huurders. De volgende redenen werden aangehaald:

- « In tegenstelling tot het distributiebedrijf, dat de drinkwatervoorziening moet waarborgen (...), kiest de houder van een zakelijk recht op een onroerend goed vrij de persoon aan wie hij toestaat gebruik te maken van de aansluiting op het waterdistributienet » ;
- « (...) heeft de verhuurder een bijzonder voorrecht op het huisraad waarvan de huurder het huis moet voorzien, voorrecht dat geldt « voor alles wat de uitvoering van de huur betreft » ;
- « (...) zal de verhuurder een voorrecht verkrijgen op het actief van de bedongen huurwaarborg. » ;

De eigenaars kunnen bijgevolg overgaan tot een selectie van hun huurders naargelang hun solvabiliteit, zodat die laatsten te maken krijgen met eventuele discriminaties.

Bovendien brengt die gezamenlijke verantwoordelijkheid sommige eigenaars ertoe huurwaarborgen te behouden totdat alle nodige waarborgen verkregen zijn betreffende de betaling van alle bedragen die verschuldigd zijn door hun huurders. Die eigenaars eisen dan ook, alvorens de huurwaarborg vrij te geven, een schriftelijke verklaring van de potentiële schuldenaar waarin hij stelt dat alles betaald is ter vereffening, alsook een document van Hydrobru waarin vermeld wordt dat alles betaald is. Het feit dat de huurders niet onmiddellijk kunnen beschikken over hun huurwaarborg kan uiterst nadelig blijken voor die laatsten.

De plaatsing van een individuele watermeter per woning door de eigenaar, of een evenwaardig systeem aan de hand waarvan het waterverbruik per huureenheid precies kan berekend worden, is uiteraard de eerste voorwaarde die moet vervuld worden om dat probleem te verhelpen.

De plaatsing van individuele meters die de eigenaars verzekert tegen de risico's van de inning van bedragen die hun huurders niet betaald hebben, zodat de huurders ten volle meester zijn van hun verbruik en eenieder verantwoordelijk wordt gesteld voor eventuele defecten van de installaties, is bijgevolg een voorwaarde voor de afschaffing van de solidariteit tussen eigenaars en huurders waarin dit voorstel van ordonnantie voorziet.

Bovendien vergemakkelijkt de plaatsing van een meter de toepassing van de progressie en solidaire tarifiering, die in het Brussels Gewest sedert bijna tien jaar wordt toegepast.

Les dispositions prévues enfin dans la présente proposition d'ordonnance sont similaires à celles en vigueur en Région flamande et en Région wallonne.

Commentaire des articles

Article 1^{er}

Cet article n'appelle pas de commentaires.

Article 2

Cet article vise à supprimer la responsabilité du propriétaire sur les factures de son locataire lorsque le logement est doté d'un compteur d'eau individuel. Cette désolidarisation se trouve soumise à trois conditions. L'immeuble visé doit être équipé de compteurs individuels. L'installation de ces compteurs est à charge du propriétaire de l'immeuble. L'abonné doit informer le distributeur du changement d'usager occupant et de l'index du compteur au plus tard trente jours après le changement de locataire. Ceci s'effectue sur base d'un formulaire prévu à cet effet par le distributeur. L'abonné reste tenu du paiement de toutes sommes impayées en cas de surconsommation inhabituelle due à la défectuosité des installations privées dont il a la charge. Une augmentation du volume d'eau consommé est considérée comme inhabituelle si le volume d'eau consommé depuis le dernier relevé excède le double du volume d'eau moyen consommé par l'usagé au cours de la période précédente.

Ahmed EL KHANNOUSS (F)
 Emin ÖZKARA (F)
 Arnaud PINXTEREN (F)
 Els AMPE (N)
 Brigitte DE PAUW (N)
 Elke VAN den BRANDT (N)

Tot slot zijn de bepalingen van dit voorstel van ordonnantie vergelijkbaar met die welke van kracht zijn in het Vlaams en het Waals Gewest.

Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

Artikel 2

Dit artikel beoogt de verantwoordelijkheid van de eigenaar voor de rekeningen van zijn huurder af te schaffen wanneer de woning voorzien is van een individuele watermeter. De solidariteit wordt afgeschaft op drie voorwaarden. Het bedoelde gebouw moet uitgerust zijn met individuele meters, waarvan de plaatsing ten laste van de eigenaar van het gebouw valt. De abonnee moet de distributeur uiterlijk dertig dagen na een verandering van huurder daarvan op de hoogte brengen en hem de meterstand meedelen. Dat gebeurt aan de hand van een formulier dat de distributeur daartoe voorziet. De abonnee blijft verplicht alle onbetaalde bedragen te betalen in geval van ongebruikelijk hoog verbruik wegens defecten aan de private installaties waarvoor hij verantwoordelijk is. Een toename van het verbruikte watervolume wordt ongebruikelijk geacht als het sedert de laatste opname verbruikte watervolume meer dan het dubbel bedraagt van het gemiddelde watervolume dat de verbruiker tijdens de vorige periode verbruikte.

PROPOSITION D'ORDONNANCE**visant à modifier 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

Le point 2 de l'article 3, 2^{ème} alinéa, de l'ordonnance du 8 septembre 1994 réglementant la fourniture d'eau alimentaire distribuée par réseau en Région bruxelloise est remplacé par la disposition suivante : « 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 sa mise en demeure, pour autant :

- que l'immeuble ait été préalablement équipé d'un compteur par logement, agréé par le distributeur, compteur dont l'installation est à la charge du propriétaire ;
- qu'il apporte la preuve qu'il a avisé le distributeur au plus tard dans un délai de trente jours calendrier après le changement d'occupation du bien, de l'identité des usagers entrants et sortants au moyen du formulaire prévu par le distributeur, ainsi que de l'index du compteur ;
- qu'une forte consommation inhabituelle ne soit pas consécutive à l'état des installations privées dont l'abonné à la charge. ».

Ahmed EL KHANNOUSS (F)
Emin ÖZKARA (F)
Arnaud PINXTEREN (F)
Els AMPE (N)
Brigitte DE PAUW (N)
Elke VAN den BRANDT (N)

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

Punt 2 van artikel 3, tweede lid, van de ordonnantie van 8 september 1994 tot regeling van de drinkwatervoorziening via het waterleidingnet in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt vervangen door de volgende bepaling : « Wanneer de gebruiker geen houder is van een zakelijk recht op het aangesloten gebouw, kan de abonnee niet solidair en ondeelbaar verplicht zijn ten aanzien van de schuldenaar om alle door de gebruiker na zijn ingebrekestelling niet betaalde bedragen te betalen, op voorwaarde dat :

- het gebouw vooraf uitgerust werd met een door de distributeur erkende meter per wooneenheid, waarbij de plaatsing van de meter ten laste valt van de eigenaar ;
- hij het bewijs levert dat hij de distributeur binnen dertig kalenderdagen na de wijziging van de bewoner van het goed op de hoogte heeft gebracht van de identiteit van de intrekende en vertrekkende gebruikers, door middel van een daartoe door de distributeur voorzien formulier, alsook van de meterstand ;
- een ongebruikelijk hoog verbruik niet volgt uit de toestand van de private installaties waarvoor de abonnee verantwoordelijk is. ».