

Comment un propriétaire peut-il éviter d'être solidaire des dettes de consommation d'eau de son locataire en Région bruxelloise ?

HYDROBRU, l'intercommunale bruxelloise en charge de l'assainissement et de la distribution de l'eau, est tenue à différentes missions de service public dont celle de distribuer l'eau potable destinée à la consommation humaine.

Cette mission emporte des devoirs essentiels dont celui d'assurer que tout individu puisse avoir un accès minimum à l'eau potable.

Cette charge pesant sur HYDROBRU peut être source d'un déséquilibre face à un débiteur défaillant qui, malgré le fait qu'il n'honore pas ses factures, est en droit d'exiger qu'HYDROBRU continue à lui assurer un accès minimum à cette ressource vitale qu'est l'eau.

Pour contrebalancer ce déséquilibre, les entreprises chargées de la distribution d'eau avaient, dans un premier temps, cherché une parade contractuelle en instaurant, dans leurs conditions générales, un mécanisme de solidarité visant à rendre le propriétaire codébiteur solidaire des dettes d'eau de son locataire.

Ce mécanisme posait cependant un certain nombre de questions dont celle, essentielle, de l'opposabilité de cette solidarité au propriétaire : il était en effet plus que douteux que le propriétaire, lorsqu'il est étranger à la relation contractuelle entre son locataire et le distributeur d'eau, puisse se voir imposer une clause qu'il ne connaît pas et sur laquelle il n'a pas pu, par hypothèse, donner son consentement.

C'est dans ce contexte que le Parlement bruxellois est intervenu en adoptant l'ordonnance du 8 septembre 1994 réglementant la fourniture d'eau alimentaire distribuée par réseau en Région bruxelloise et qui, en son article 3, alinéa 2, 2., instaurait un régime de solidarité quasi-automatique entre le propriétaire et le locataire.

Outre que la qualité rédactionnelle de cette disposition soit sujette à critique, d'aucuns y ont vu un risque que le propriétaire amené à louer son bien 1) sélectionne plus drastiquement son locataire de manière à ne retenir que le plus solvable entraînant une « éventuelle discrimination » et 2) retienne la garantie locative jusqu'à obtenir l'assurance que toutes les factures d'eau ont été acquittées (« Proposition d'ordonnance visant à modifier l'ordonnance du 8 septembre 1994 réglementant la fourniture d'eau alimentaire

distribuée par réseau en Région bruxelloise », Doc., Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2012-2013, n° A-447/1, p. 2).

Compte tenu de ces motifs, le législateur bruxellois a, par une ordonnance du 30 janvier 2014, modifié l'ordonnance du 8 septembre 1994 de manière à assouplir la solidarité de principe qui y était prévue.

Désormais, le propriétaire – ou assimilée – n'est plus solidairement responsable des factures de son locataire lorsque trois conditions sont réunies :

1. l'immeuble doit être équipé de compteurs individuels agréés par HYDROBRU et dont l'installation est à charge du propriétaire ;
2. le propriétaire doit informer HYDROBRU du changement de locataire et de l'index du compteur au plus tard trente jours après le changement de locataire ;
3. le propriétaire doit apporter la preuve qu'une forte consommation d'eau inhabituelle n'est pas consécutive à l'état des installations privées dont il a la charge.

Moyennant le respect de ces conditions, le propriétaire ne devrait pas être tenu des dettes d'un locataire défaillant.

Bruno DESSART
b.dessart@legacity.eu

Boris DEBRAEKELEER
b.debraekeleer@legacity.eu

The information in this material is not exhaustive, nor intended to constitute legal, tax, consulting or other professional advice. The information provided is not intended to be relied upon as the sole basis for any decision which may affect your business or private estate or your clients' business or private estate. Before making any decision or taking any action that might affect your business or private estate, you should consult a qualified professional adviser.