

A partir de quand la suppression de la solidarité de principe du propriétaire pour les dettes de consommation d'eau de son locataire en Région bruxelloise sort-elle ses effets ?

Par une ordonnance du 30 janvier 2014¹, la Région de Bruxelles-Capitale a modifié le régime de solidarité instaurée par l'ordonnance du 8 septembre 1994 réglementant la fourniture d'eau alimentaire distribuée par réseau en Région bruxelloise².

En substance, le propriétaire n'est désormais plus solidairement tenu des dettes de consommation d'eau 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.

L'ordonnance du 30 janvier 2014 ne précise pas à quelle date elle entre en vigueur.

Publiée le 6 mars 2014, elle est entrée en vigueur 10 jours plus tard³, soit le 16 mars 2014.

Doit-on en déduire que les factures impayées avant le 16 mars 2014 par un locataire pourront toujours être réclamées par le distributeur d'eau au propriétaire sans que ce dernier ne puisse se prévaloir de la modification apportée par l'ordonnance du 30 janvier 2014 ?

En l'absence *a priori* de « rétroactivité » de la nouvelle réglementation, la tentation est grande de répondre par l'affirmative.

¹ Ordonnance du 30 janvier 2014 visant à modifier l'ordonnance du 8 septembre 1994 réglementant la fourniture d'eau alimentaire distribuée par réseau en Région bruxelloise, *M.B.*, 6 mars 2014.

² Ordonnance du 8 septembre 1994 réglementant la fourniture d'eau alimentaire distribuée par réseau en Région bruxelloise, *M.B.*, 29 septembre 1994.

³ Article 33 de la loi spéciale relative aux Institutions bruxelloises, *M.B.*, 14 janvier 1989.

Pourtant, la Cour de cassation – dans un arrêt du 14 février 2014⁴ – semble offrir au propriétaire malheureux une piste de sortie.

En effet, la Cour de cassation, après avoir notamment rappelé que « *la relation juridique existant entre le propriétaire d'un immeuble et le distributeur d'un service public, telle la (SCRL INTERCOMMUNALE NAMUROISE DE SERVICES PUBLICS), distributrice d'eau, est régie par un règlement de droit public et est, partant, de nature réglementaire et non contractuelle* » enseigne qu'il « *se déduit néanmoins de la nature réglementaire de la relation juridique entre les parties que s'applique la règle selon laquelle une nouvelle loi s'applique non seulement aux situations qui naissent à partir de son entrée en vigueur mais aussi aux effets futurs des situations nées sous le régime de la loi antérieure qui se produisent ou se prolongent sous l'empire de la loi nouvelle, pour autant que cette application ne porte pas atteinte à des droits déjà irrévocablement fixés* ».

Cette décision, qui n'est pas sans faire écho à la distinction entre l'entrée en vigueur d'un acte et son champ d'application dans le temps⁵, pourrait justifier, à notre sens, que le propriétaire assigné après le 16 mars 2014 pour des factures d'eau impayées par son locataire antérieures à cette date puisse contester sa solidarité en démontrant que les trois conditions mentionnées ci-avant sont réunies.

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.

⁴ Cass., 14 février 2014, *Pas.*, 2014, I, n° 120, p. 425.

⁵ En substance, l'entrée en vigueur désigne le moment à partir duquel les conséquences juridiques de l'acte peuvent se produire. Par contre, le champ d'application dans le temps désigne le moment à partir duquel les faits juridiques pris en considération par l'acte doivent se produire pour que les conséquences juridiques prévues par l'acte puissent leur être appliquées (Voy. P. POPELIER, *Toepassing van de wet in de tijd*, Anvers, Kluwer, 1999, n° 38).