brugel

LE REGULATEUR BRUXELLOIS POUR L'ENERGIE
DE BRUSSELSE REGULATOR VOOR ENERGIE

COMMISSION DE REGULATION DE L'ENERGIE EN REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

PROJET d'AVIS d'initiative

(BRUGEL-AVIS-20150605-205) pour consultation

relatif aux obligations de service public des fournisseurs d'énergie dans le cadre des contrats conclus par les syndics d'immeubles pour la fourniture d'électricité et de gaz aux immeubles résidentiels

Etabli en application de l'article 30*bis*, §2, 2°, de l'ordonnance électricité du 19 juillet 2001 de la Région de Bruxelles-Capitale relative à l'organisation du marché de l'électricité en Région de Bruxelles-Capitale (« *ordonnance électricité* »)

05 juin 2015

Kunstlaan 46 avenue des Arts – B-1000 Bruxelles / Brussel
T: 02/563.02.00 – F: 02/563.02.13
info@brugel.be – www.brugel.be

Table des matières

1 Base légale 3

2 Introduction 4

3 Les contrats de fourniture d'énergie conclus par les syndics l'immeuble et la protection des clients résidentiels instaurées par la législation bruxelloise 5

3.1 Les contrats de fourniture d'électricité conclus par les syndics d'immeubles 5

3.1.1 Les parties privatives des immeubles bénéficient de la protection de l'ordonnance électricité 5

3.1.2 Les parties communes des immeubles ne bénéficient pas de la protection de l'ordonnance électricité 8

3.1.3 La problématique des immeubles mixtes 8

3.2 Les contrats de fourniture de gaz conclus par les syndics d'immeubles 9

3.2.1 Les parties privatives des immeubles bénéficient de la protection de l'ordonnance gaz 9

3.2.2 Les parties communes des immeubles ne bénéficient pas de la protection de l'ordonnance gaz 10

3.2.3 La problématique des immeubles collectifs avec chaudière commune 11

4 Propositions d'améliorations des ordonnances électricité et gaz pour une meilleure protection du client résidentiel 12

5 Conclusions 13

1 Base légale

Le présent avis est remis sur base de l'article 30*bis*, § 2, de l'ordonnance électricité qui est rédigé comme suit :

« BRUGEL est investi d'une mission de conseil auprès des autorités publiques en ce qui concerne l'organisation et le fonctionnement du marché régional de l'énergie, d'une part, et d'une mission générale de surveillance et de contrôle de l'application des ordonnances et arrêtés y relatifs, d'autre part.

BRUGEL est chargé des missions suivantes :

[…]

2° d'initiative ou à la demande du Ministre ou du Gouvernement, effectuer des recherches et des études ou donner des avis, relatifs au marché de l'électricité et du gaz. »

Le présent document répond à cette obligation.

2 Introduction

Dans le cadre du traitement des plaintes, le Service des litiges de BRUGEL a constaté que les fournisseurs d'électricité et de gaz n'appliquent pas les mesures de protection des clients résidentiels prévues par l'ordonnance électricité et l'ordonnance du 1er avril 2004 relative à l'organisation du marché du gaz en Région de Bruxelles-Capitale, concernant des redevances de voiries en matière de gaz et d'électricité et portant modification de l'ordonnance du 19 juillet 2001 relative à l'organisation du marché de l'électricité en Région de Bruxelles-Capitale (ci-après « *ordonnance gaz* ») dans le cadre des contrats de fourniture d'électricité et de gaz conclus par les syndics d'immeubles. En effet, ils qualifient ces contrats de fourniture d'énergie de professionnels.

Dès lors, le présent avis vise à clarifier l'ensemble des situations où la protection du client résidentiel de l'ordonnance électricité et de l'ordonnance gaz s'applique. Cet avis pose également des questions concernant une possible amélioration du système de protection du client résidentiel en Région de Bruxelles-Capitale.

Les lignes directrices concernant cette problématique présentées dans cet avis seront appliquées par le Service des litiges dans le cadre de la gestion des plaintes qui lui seront soumises.

L'inexécution de ces décisions pourrait amener BRUGEL à entamer une procédure de sanction administrative conformément à l'article 32 de l'ordonnance électricité.

3 Les contrats de fourniture d'énergie conclus par les syndics l'immeuble et la protection des clients résidentiels instaurées par la législation bruxelloise

La protection prévue pour les clients résidentiels par les ordonnances gaz et électricité varie en fonction des lieux qui caractérisent un immeuble et du type d'immeuble. Cette protection est également différente lorsqu'il s'agit des contrats de fourniture conclus par les syndics d'immeubles pour l'électricité (1) ou le gaz (2).

3.1 Les contrats de fourniture d'électricité conclus par les syndics d'immeubles

Le système de protection instaurée par l'ordonnance électricité varie lorsque le contrat de fourniture concerne :

- les parties privatives des immeubles (1) ;
- les parties communes des immeubles (2) ;
- les immeubles mixtes (3).

3.1.1 Les parties privatives des immeubles bénéficient de la protection de l'ordonnance électricité

L'article 2, 28°, de l'ordonnance électricité définit la notion de client professionnel comme suit :

« *client professionnel : client final rapportant la preuve qu'il utilise l'électricité fournie à son site de consommation pour un* ***usage (...) professionnel*** ». (Nous soulignons).

Les contrats de fourniture d'électricité conclus par les syndics d'immeubles pour l'alimentation des parties privatives des immeubles des clients résidentiels ne peuvent, dès lors, être qualifiés de contrats professionnels. En effet, l'électricité fournie dans ce cadre n'est pas pour l'usage professionnel du syndic d'immeubles.

Au regard de ce qui précède, les fournisseurs ne peuvent conclure de contrats professionnels de fourniture d'électricité avec les syndicats d'immeubles pour les parties privatives des immeubles des clients résidentiels.

Dès lors, les fournisseurs ont l'obligation :

- de demander l'autorisation du juge de paix pour procéder à la coupure d'alimentation d'électricité des parties privatives des immeubles (1) ;
- d'appliquer les mesures de protection des clients résidentiels instaurées par l'ordonnance électricité (2).

3.1.1.1 La procédure de coupure d'électricité des parties privatives des immeubles

L'article 25*sexies*, §4, de l'ordonnance électricité prévoit que :

« *§ 4. Aucune coupure d'électricité sur un point de fourniture alimentant une résidence principale ou à utilisation principalement domestique ne peut être effectuée sans l'autorisation du juge de paix.* ». (Nous soulignons).

Dans le cadre des contrats de fourniture d'électricité conclus par les syndics d'immeubles, l'électricité fournie sert soit à la résidence principale soit elle est utilisée à des fins principalement domestiques.

Compte tenu de ce qui précède, BRUGEL considère que, dans le cadre des contrats de fourniture conclus par les syndics d'immeubles pour les parties privatives, les fournisseurs d'électricité ne peuvent procéder à la coupure d'électricité sans l'autorisation du juge de paix conformément à l'article 25*sexies*, §4, de l'ordonnance électricité.

Le juge de paix est compétent pour connaître des litiges relatifs à la rupture des contrats de fourniture d'électricité conclus avec un syndic d'immeuble.

En effet, l'article 591, 23°, du Code judiciaire, en ce qui concerne la Région de Bruxelles-Capitale, prévoit que :

« Le juge de paix connaît, quel que soit le montant de la demande :

(…)

23° de toutes les actions formées sur la base de la procédure du Chapitre IVbis de l'ordonnance du 19 juillet 2001 relative à l'organisation du marché de l'électricité en Région de Bruxelles-Capitale et de toutes les actions formées sur la base de la procédure du Chapitre Vbis de l'ordonnance du 1er avril 2004 relative à l'organisation du marché du gaz en Région de Bruxelles-Capitale, concernant des redevances de voiries en matière de gaz et d'électricité et portant modification de l'ordonnance du 19 juillet 2001 relative à l'organisation du marché de l'électricité en Région de Bruxelles-Capitale, ainsi que des demandes connexes, telles les récupérations de créances et celles en matière de facilités de paiement. » (Nous soulignons).

Le juge de paix dispose donc d'une compétence spéciale pour connaître des actions formées sur la base de « *la procédure du Chapitre IVbis* » de l'ordonnance électricité.

Or, le Chapitre IVbis de l'ordonnance électricité contient la protection instaurée pour les clients résidentiels. Dès lors, le juge de paix est légalement compétent pour connaître des litiges relatifs à la résolution des contrats de fourniture d'électricité conclus par les syndics d'immeubles.

De plus, la saisine du juge de paix n'est pas subordonnée à la pose préalable d'un limiteur de puissance. En effet, l'ordonnance électricité répute la pose du limiteur par le seul écoulement du temps. Ainsi, l'article 25*sexies* de l'ordonnance électricité prévoit que :

« *§ 3. Le placement intervient ou est réputé être intervenu au plus tard dix jours après l'expiration du délai de dix jours laissé au ménage pour refuser la communication de son nom au C.P.A.S.* » (Nous soulignons).

L'article 25*octies* de l'ordonnance électricité prévoit également que:

« § 1er. - Si le plan d'apurement n'est pas respecté et que le client n'est pas reconnu comme client protégé, le fournisseur peut demander au juge de paix la résolution du contrat qui le lie au ménage et l'autorisation de coupure par le gestionnaire de réseau après avoir fourni la preuve du respect de la procédure prévue aux articles 25ter à 25septies et après maintien de la fourniture pendant une période de soixante jours minimum de façon ininterrompue, à partir de la date à laquelle le limiteur a été placé ou est censé avoir été placé. » (Nous soulignons).

Au regard de ce qui précède, le juge de paix est le juge compétent pour connaître des litiges relatifs au Chapitre IV*bis* de l'ordonnance électricité, même si le contrat de fourniture a été conclu par les syndics d'immeubles. La pose préalable d'un limiteur de puissance n'est pas un obstacle pour la saisine du juge de paix.

3.1.1.2 Les autres mesures de protection instaurées par l'ordonnance électricité

L'article 25*quater* de l'ordonnance électricité prévoit que :

« *Les fournisseurs garantissent aux ménages une alimentation minimale ininterrompue d'électricité pour la consommation du ménage à des conditions non discriminatoires. Est considérée comme discriminatoire, toute différence de traitement, non raisonnablement justifiée, fondée notamment sur le statut, le niveau de revenu ou le lieu de résidence. Cette alimentation minimale ininterrompue d'électricité est limitée à une puissance de 2.300 watts […]* ». (Nous soulignons)

En ce qui concerne les parties privatives des immeubles chauffés principalement par l'électricité, en vertu de l'article 25*sexies*, §5, de l'ordonnance électricité, la procédure prévue au Chapitre V*bis* de l'ordonnance gaz s'applique.

En outre, lorsqu'un limiteur de puissance doit être placé sur un compteur alimentant une ou plusieurs chaudière(s), l'article 25*sexies*, §5, 3ème alinéa, de l'ordonnance électricité prévoit que :

« *Dans les cas où la puissance limitée à 2.300 watts n'est pas suffisante pour assurer le bon fonctionnement d'appareillages de santé ou d'assistance aux personnes, le bon fonctionnement d'un système de chauffage des pièces de vie, le bon fonctionnement d'un système de cuisson des aliments ou pour garantir l'approvisionnement en eau chaude sanitaire, le C.P.A.S., pour une période qu'il détermine et ne pouvant excéder six mois, peut enjoindre le fournisseur de rétablir la puissance initiale dont disposait le ménage, avec un plafond de 4 600 watts.* ».

Il ressort de ce qui précède, la puissance initiale dont disposait l'immeuble, avec un plafond de 4600 watts peut être rétablie sous injonction du CPAS et ce pour une période maximum de six mois.

De plus, l'article 25*sexies*, §1er, de l'ordonnance électricité prévoit que :

« §*1er. Le non-paiement du montant facturé relatif à la consommation d'électricité fait l'objet d'un rappel par le fournisseur dans les 15 jours suivant la date de l'échéance de la facture. En cas de*

non-paiement du montant facturé, le fournisseur envoie une mise en demeure par lettre recommandée et par courrier ordinaire au plus tôt dans les 15 jours et au plus tard dans les 30 jours suivant l'envoi du rappel. A défaut de paiement dans les sept jours de la réception de la mise en demeure, le fournisseur propose au ménage un plan d'apurement raisonnable et peut entamer la procédure de placement d'un limiteur de puissance. Le fournisseur l'informe également de son intention de prévenir le C.P.A.S. de la commune où se situe le point de fourniture, ainsi que de son droit de refuser, par lettre recommandée adressée au fournisseur dans les dix jours, la communication de son nom au C.P.A.S. ».

Compte tenu de ce qui précède, BRUGEL considère que, dans le cadre des contrats de fourniture déjà conclus par les syndics d'immeubles pour les parties privatives des immeubles, les fournisseurs d'électricité ont l'obligation d'appliquer les mesures de protection instaurées pour les clients résidentiels par les articles 25*quater* et 25*sexies* de l'ordonnance électricité.

3.1.2 Les parties communes des immeubles ne bénéficient pas de la protection de l'ordonnance électricité

L'article 25*quater* de l'ordonnance électricité prévoit que :

« *Les fournisseurs garantissent aux ménages une alimentation minimale ininterrompue d'électricité pour la consommation du ménage à des conditions non discriminatoires. Est considérée comme discriminatoire, toute différence de traitement, non raisonnablement justifiée, fondée notamment sur le statut, le niveau de revenu ou le lieu de résidence. Cette alimentation minimale ininterrompue d'électricité est limitée à une puissance de [1 2.300]1 watts. Cette alimentation n'est pas prévue pour les locaux communs des bâtiments d'habitation, ni pour les secondes résidences, ni pour des habitations inoccupées. ».* (Nous soulignons).

Ainsi, la protection d'alimentation minimale ne s'applique pas pour les locaux communs des bâtiments d'habitation.

En vertu de cet article, Brugel constate que, dans le cadre des contrats de fourniture d'électricité conclus par les syndics d'immeubles, la protection du client résidentiel instaurée par l'ordonnance électricité ne s'applique pas aux parties communes des immeubles.

3.1.3 La problématique des immeubles mixtes

La question se pose de savoir si la protection du client résidentiel instaurée par l'ordonnance électricité s'applique lorsque le syndic d'immeuble conclut un contrat de fourniture d'électricité pour les parties privatives des immeubles mixtes. Il convient d'entendre par immeuble mixte, un immeuble composé de plusieurs appartements et bureaux.

L'ordonnance électricité ne contient pas de disposition explicite concernant les immeubles mixtes.

Néanmoins, la question se pose de savoir si l'article 25*sexies*, §4, de l'ordonnance électricité n'instaurait pas une protection implicite de ce type d'immeuble à condition que l'électricité ne soit utilisée pour principalement un usage domestique. En effet, cet article prévoit que : « *§ 4. Aucune coupure d'électricité sur un point de fourniture alimentant une* ***résidence principale*** *ou à* ***utilisation principalement domestique*** *ne peut être effectuée sans l'autorisation du juge de paix*.».

Si tel était le cas, la portée du terme d'« *utilisation principalement domestique* » devrait être définie.

3.2 Les contrats de fourniture de gaz conclus par les syndics d'immeubles

Comme pour la fourniture d'électricité, le système de protection instaurée par l'ordonnance gaz varie lorsque le contrat de fourniture de gaz concerne :

- les parties privatives des immeubles (1) ;
- les parties communes des immeubles (2) ;
- les immeubles collectifs avec chaudière commune (3).

3.2.1 Les parties privatives des immeubles bénéficient de la protection de l'ordonnance gaz

L'article 3, 18°, de l'ordonnance gaz définit la notion de client professionnel comme suit :

« *client professionnel : client final rapportant la preuve qu'il utilise le gaz fourni à son site de consommation pour un* ***usage (...) professionnel*** ». (Nous soulignons).

Les contrats de fourniture de gaz conclus par les syndics d'immeubles pour l'alimentation des parties privatives des immeubles des clients résidentiels ne peuvent, dès lors, être qualifiés de contrats professionnels. En effet, le gaz fourni dans ce cadre n'est pas pour l'usage professionnel du syndic d'immeubles..

Dès lors, les fournisseurs ont l'obligation :

- de demander l'autorisation du juge de paix pour procéder à la coupure d'alimentation de gaz pour les parties privatives des immeubles en vertu de l'article 20*quater*, §2, de l'ordonnance gaz.
- d'appliquer les mesures de protection des clients résidentiels instaurées par l'ordonnance gaz en vertu des articles 20*ter* et 20*quater* de l'ordonnance gaz.

Les développements effectués au point 3.1.1. du présent avis s'appliquent mutatis mutandis à ces deux points précités. Il est dès lors renvoyé à ce point 3.1.1..

Compte tenu de ce qui précède, BRUGEL considère que :

- **les fournisseurs ne peuvent conclure de contrats professionnels de fourniture de gaz avec les syndicats d'immeubles pour les parties privatives des immeubles des clients résidentiels ;**
- **dans le cadre des contrats de fourniture déjà conclus par les syndics d'immeubles pour les parties privatives, les fournisseurs de gaz ne peuvent procéder à la coupure de gaz sans l'autorisation du juge de paix conformément à l'article 20*quater*, §2, de l'ordonnance gaz ;**
- **le juge de paix est le juge compétent pour connaître les litiges relatifs au Chapitre Vbis de l'ordonnance gaz, même si le contrat de fourniture a été conclu par les syndics d'immeubles ;**
- **les fournisseurs de gaz ont l'obligation d'appliquer les mesures de protection instaurées pour les clients résidentiels par les articles 20*ter* et 20*quater* de l'ordonnance gaz.**

3.2.2 Les parties communes des immeubles ne bénéficient pas de la protection de l'ordonnance gaz

L'article 20*ter*, alinéa 3, de l'ordonnance gaz prévoit que :

« *Les fournisseurs garantissent aux ménages une alimentation ininterrompue de gaz pour la consommation du ménage à des conditions non discriminatoires. Est considérée comme discriminatoire, toute différence de traitement, non raisonnablement justifiée, fondée notamment sur le statut, le niveau de revenu ou le lieu de résidence.*

Cette alimentation n'est pas prévue pour les locaux communs des bâtiments d'habitation, ni pour les secondes résidences, ni pour des habitations inoccupées. ». (Nous soulignons).

Ainsi, la protection d'alimentation minimale ne s'applique pas pour les locaux communs des bâtiments d'habitation.

En vertu de cet article, BRUGEL constate que, dans le cadre des contrats de fourniture de gaz conclus par les syndics d'immeubles, la protection du client résidentiel instaurée par l'ordonnance gaz ne s'applique pas aux parties communes des immeubles.

3.2.3 La problématique des immeubles collectifs avec chaudière commune

Un immeuble collectif avec chaudière commune est défini par l'article 3, 30°, de l'ordonnance gaz comme suit :

« *immeuble collectif avec chaudière commune : immeuble équipé d'un système de chauffage centralisé alimentant plusieurs logements en chauffage ou en eau chaude sanitaire;* ».

Concernant ces immeubles, l'article 20*ter,* alinéa 4, de l'ordonnance gaz prévoit que :

« *Pour les immeubles collectifs avec chaudière commune, le Gouvernement arrête les modalités de l'obligation relative à cette alimentation ininterrompue de gaz.* ».

Il ressort de ce qui précède que la protection relative à l'alimentation interrompue de gaz pour les immeubles collectifs avec chaudière commune, n'existerait que sous condition suspensive de l'intervention du Gouvernement bruxellois par un arrêté d'exécution.

Néanmoins, la question se pose de savoir si l'article 20*quater*, §2, de l'ordonnance gaz - relative à l'interdiction de procéder à la coupure de gaz lorsque le gaz est sur un point de fourniture alimentant une résidence principale ou à utilisation principalement domestique sans avoir préalablement accompli la procédure décrite dans le présent chapitre et sans l'autorisation du juge de paix – ne prévoirait pas une protection implicite pour les immeubles collectifs avec chaudière commune sans l'adoption préalable de l'arrêté du gouvernement précité.

4 Propositions d'améliorations des ordonnances électricité et gaz pour une meilleure protection du client résidentiel

La protection en matière d'alimentation en gaz et électricité du client résidentiel dans le cadre des contrats de fourniture d'énergie conclus par les syndics d'immeubles pourrait être améliorée. Ainsi, les ordonnances électricité et gaz pourraient être modifiées afin :

- d'interdire la conclusion des contrats professionnels par les fournisseurs d'énergie avec les syndics d'immeubles pour les parties privatives des immeubles ;

- d'inclure une définition claire des immeubles mixtes et du régime de protection qui s'applique ;

- d'inclure une définition claire de la notion « *d'utilisation principalement domestique* » telle que utilisée dans l'article 20*quater* de l'ordonnance gaz et l'article 25*sexies* de l'ordonnance électricité ;

- d'élargir la protection instaurée par les ordonnances gaz et électricité aux parties communes des immeubles. En effet, il existe des situations où l'interruption en alimentation d'électricité et de gaz peut priver totalement ou partiellement le client résidentiel de l'usage de la partie privative de son immeuble. Ainsi, à titre illustratif, une coupure d'électricité alimentant un ascenseur qui dessert un immeuble à plusieurs étages servant de résidence pour les personnes âgées empêcherait l'accès de ces personnes à leurs appartements privatifs, rendant la protection de l'ordonnance électricité inopérante.

5 Conclusions

Le présent avis sera soumis à une consultation publique de tous les fournisseurs et les acteurs concernés avant son approbation finale.

Les lignes directrices approuvées et expliquées dans le présent avis doivent être appliquées par les fournisseurs dès la date de la publication par BRUGEL de ce même avis.

Une copie du présent avis sera communiquée à tous les fournisseurs commerciaux détenteurs d'une licence de fourniture valable sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale ainsi qu'aux différents services sociaux.

* *

*