

## Service des Litiges

### Décision

#### Le plaignant / SIBELGA

#### Objet de la plainte

Le plaignant, sollicite du Service des litiges (ci-après « *le Service* ») que ce dernier se prononce sur le respect par SIBELGA de l'article 6 de l'arrêté du 23 mai 2014 du Gouvernement de la Région de Bruxelles - Capitale arrêtant le règlement technique pour la gestion du réseau de distribution d'électricité en Région de Bruxelles-Capitale et l'accès à celui-ci (ci-après « *le règlement technique* »).

#### Exposé des faits

Le 1<sup>er</sup> décembre 2017, le plaignant conclut un contrat de bail commercial portant sur un rez-de-chaussée situé à 1190 Forest ainsi que les meubles servant à l'activité commerciale de boulangerie du plaignant.

Contrairement à ce qui est prévu à l'article 20 du document contractuel, le preneur ne procède pas à l'enregistrement du contrat de bail commercial.

De plus, le preneur ne conclut aucun contrat de fourniture d'électricité et de gaz.

Le 16 janvier 2018, une saisie mobilière est pratiquée dans les lieux loués en raison de l'existence de dettes impayées par l'ancien locataire des lieux. Ainsi, le mobilier faisant l'objet du contrat de bail commercial est saisi par l'Huissier de justice.

Le 17 janvier 2018, le plaignant écrit à l'Huissier de justice :

*« (...) Suite à notre entretien téléphonique, je vous envoie ce mail explicatif concernant ce dossier. Etant locataire des lieux depuis 01/12/2017 (voir bail en annexe), nous montrons notre grand étonnement de votre présence dans notre local commercial que nous allons ouvrir bientôt.*

*L'ancien locataire des lieux ne nous a jamais communiqué ses créances<sup>1</sup> et qui nous ne concernent pas. Mais nous pouvons vous confirmer que nous avons été aussi dupés par cette personne parce qu'il nous a caché la vérité sur ses créances<sup>2</sup>. D'ailleurs, nous vous envoyons ci-joint la cession de son commerce avec le contenu du matériel de la boulangerie.*

*Nous sommes disponibles pour vous aider pour toute autre information qui vous sera utile mais nous ne pouvons plus tolérer votre présence forcée dans le local commercial qui nous a discrédité dans le quartier avant même de commencer notre activité ».*

---

<sup>1</sup> Il y a lieu de comprendre « ses dettes »

<sup>2</sup> Il y a lieu de comprendre « ses dettes »

Le plaignant estime que cette saisie rend impossible la poursuite du contrat de bail et demande à son bailleur de mettre fin au contrat.

A une date indéterminée, les propriétaires signent un document par lequel ils reconnaissent avoir repris les clés du rez-de-chaussée commercial et que les loyers ont été payés dans leur intégralité.

Le 12 juillet 2018, SIBELGA adresse une facture (n°XXXXXX) au locataire d'un montant de 667.90 € TVAC à titre de consommation hors contrat pour une période du 1<sup>er</sup> décembre 2017 au 18 juin 2018<sup>3</sup>.

#### Position du plaignant

Le plaignant conteste être redevable du paiement de cette facture de SIBELGA au motif :

- que le contrat de bail commercial est inopposable à SIBELGA dès lors qu'il n'a pas été enregistré ;
- qu'entre le 1<sup>er</sup> décembre 2017 et le 18 juin 2018, il n'aurait pas occupé les lieux loués malgré la conclusion du contrat de bail commercial. Le plaignant s'appuie sur le document signé par les propriétaires attestant de la remise prématurée des clés.

#### Position de la partie mise en cause

SIBELGA considère que le plaignant est redevable de la facture litigieuse au motif que la convention lui est opposable et ce, peu importe l'absence d'enregistrement de celle-ci, et qu'il est impossible de déterminer la date à laquelle le plaignant a quitté les lieux dès lors que la convention de remise des clés par le plaignant aux propriétaires n'est pas datée.

#### Recevabilité

L'article 30<sup>novies</sup>, §1<sup>er</sup> de l'ordonnance du 19 juillet 2001 de la Région de Bruxelles-Capitale relative à l'organisation du marché de l'électricité en Région de Bruxelles-Capitale prévoit que :

*« 1er. - Il est créé, au sein de Brugel, un " Service des litiges " qui statue sur les plaintes :*

*1° concernant l'application de la présente ordonnance, de ses arrêtés d'exécution et du MIG en vigueur ;*

*2° concernant l'application 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, de ses arrêtés d'exécution et du MIG en vigueur;*

*3° relatives au fonctionnement des marchés du gaz et de l'électricité ;*

---

<sup>3</sup> La date du 18 juin correspond au dernier jour de la consommation hors contrat, un contrat ayant été conclu par le nouveau locataire des lieux.

4° ayant trait aux activités d'un fournisseur, d'un fournisseur de service de flexibilité, d'un gestionnaire de réseau ou d'un intermédiaire ou de toute entreprise active dans le domaine de l'électricité et/ou du gaz ;

5° relatives à l'octroi d'une aide financière dans le cadre du programme d'exécution visé à l'article 24, § 2 ;

6° concernant les plaintes relatives au réseau de traction ferroviaire régional et au réseau de gares.

*Le Service des litiges n'est pas compétent pour statuer sur les plaintes contre les décisions de Brugel »*

Il ressort de cet article que le Service des litiges est compétent pour statuer sur des plaintes relatives à l'application par SIBELGA de l'article 6 du règlement technique.

### Examen du fond

L'article 6 §1<sup>e</sup> du règlement technique dispose que :

*« Le gestionnaire du réseau de distribution facture l'électricité consommée :*

- *sur un point d'accès inactif, pour la quantité d'électricité consommée sans contrat ;*
- *sur un point d'accès actif, pour la quantité d'électricité qui, du fait d'une manipulation du raccordement ou de l'équipement de comptage, n'a pas été correctement enregistrée par celui-ci.*

*Les consommations sont à charge de l'occupant connu. A défaut d'occupant connu, les consommations sont à charge du propriétaire. Si le propriétaire démontre, sur la base d'un acte opposable, la présence continue d'un ou plusieurs occupants déterminés, les consommations sont à charge de ce ou ces occupants. Si le propriétaire ne démontre pas, sur la base d'un acte opposable, la présence continue d'un ou plusieurs occupants déterminés, les consommations sont à charge du propriétaire, et ce, sans préjudice de ses droits de recours contre le tiers qu'il estimerait redevable des consommations. Le gestionnaire du réseau de distribution ne tient pas compte des effets internes de l'acte qui lui est opposé ».*

Au regard de cet article, si SIBELGA n'obtient pas du propriétaire un acte opposable démontrant la présence continue d'un occupant dans les lieux loués, il doit se tourner vers le propriétaire pour obtenir le paiement de la facture.

Dans le cas d'espèce, le Service des litiges doit analyser deux documents :

#### 1. La convention de bail commercial

L'acte qui est utilisé par SIBELGA pour soutenir que le plaignant est redevable de la facture litigieuse est un contrat de bail commercial non enregistré.

L'enregistrement d'un contrat de bail permet à celui-ci de lui donner une date certaine en ce sens qu'un tiers au contrat ne pourrait pas postérieurement nier son existence. L'absence d'enregistrement n'empêche cependant pas un tiers de tenir compte de l'existence d'un contrat.

En l'espèce, même si le contrat de bail commercial n'a pas été enregistré, SIBELGA a tenu compte de celui-ci pour en déduire que le plaignant occupait les lieux à partir du 1<sup>er</sup> décembre 2017.

Le Service des litiges se rallie à la position de SIBELGA dès lors que :

- le plaignant atteste lui-même dans son mail du 17 janvier 2018 adressé à l'Huissier de justice qu'il est l'occupant des lieux depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2017 : « (...) Suite à notre entretien téléphonique, je vous envoie ce mail explicatif concernant ce dossier. Etant locataire des lieux depuis 01/12/2017 (voir bail en annexe), nous montrons notre grand étonnement de votre présence dans notre local commercial que nous allons ouvrir bientôt ». Le contrat de bail a donc bien sorti ses effets au 1<sup>er</sup> décembre 2017 pour au moins une période d'un mois et demi ;
- les propriétaires, dans leur « *compromis à remettre un local à l'amiable* » (cf. infra), attestent que le plaignant a payé son loyer : « *Je déclare ainsi par l'honneur que depuis la location du Local Commercial jusqu'au présent que tout le loyer est payé et qu'il n'y a pas de dettes ni de crédit* ». La mention du « *paiement du loyer* » démontre bien que le contrat de bail a existé et a sorti ses effets pendant une certaine période.

Dès lors, à l'instar de SIBELGA, le Service des litiges considère que le plaignant a occupé les lieux à partir du 1<sup>er</sup> décembre 2017.

## 2. Le « compromis à remettre un local à l'amiable »

On ne peut considérer qu'il s'agit d'un acte opposable à SIBELGA permettant de démontrer que la présence du plaignant dans les lieux n'a pas été continue, ce qui aurait permis de mettre la facture à charge des propriétaires. En effet, ce document n'est pas daté et n'est pas signé par le plaignant. De plus, il comprend des signatures qui sont différentes de celles du contrat de bail commercial.

Dès lors, ce document ne permet pas d'établir que l'occupation n'aurait pas été continue et aurait pris fin avant le 18 juin 2018, date à laquelle un nouveau locataire a conclu un contrat d'énergie.

### PAR CES MOTIFS

Le Service des litiges déclare la plainte introduite par le plaignant contre SIBELGA recevable mais non fondée.

Conseillère juridique  
Membre du Service des litiges

Assistante juridique  
Membre du Service des litiges