

Service des Litiges

Décision R2024-354

ABC SRL/ Sibelga

Objet de la plainte

La SRL ABC Limited (n°BCE 0872.XXX.XXX), représentée par Monsieur X, gérant, ci-après le plaignant, lui-même représenté par son avocat Me Z, sollicite du Service des litiges que ce dernier se prononce sur le respect par Sibelga, le gestionnaire du réseau de distribution (ci-après « GRD »), de l'article 9§1 du Règlement technique pour la gestion du réseau de distribution de gaz en Région de BruxellesCapitale et l'accès à celui-ci pris en exécution de l'ordonnance du 4 avril 2004 relative à l'organisation du marché du gaz en Région de Bruxelles-capitale (ci-après « *Règlement technique* »).

Exposé des faits

La SRL ABC Limited est propriétaire d'un immeuble sis Avenue XYZ 123 à Bruxelles.

Cet immeuble est composé de 3 appartements et d'un rez-de-chaussée commercial.

Cet immeuble dispose d'un seul compteur de gaz pour tous les étages : le compteur de gaz 91XXXXXX, code EAN 54XXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Le 2 mars 2022, Sibelga informe le plaignant que le compteur susmentionné enregistre des consommations sans être relié à un contrat de fourniture d'énergie auprès d'un fournisseur, en violation des dispositions du règlement technique. Un formulaire de régularisation est envoyé le jour même afin d'éviter la fermeture du compteur sur place.

Le 4 avril 2022, Sibelga procède à une vérification sur place mais ne peut accéder aux compteurs se trouvant dans la cave, fermée à clé. Sibelga demande alors au plaignant de reprendre contact avec eux pour refixer une visite.

Le 4 mai 2022, le plaignant informe Sibelga qu'un locataire était présent depuis le 1^{er} juillet 2020 au 1^e étage et que ce dernier aurait omis de reprendre le contrat de fourniture de gaz à son nom.

Le plaignant explique que les charges de gaz seraient imputables à son locataire et qu'un document signé par celui-ci en ce sens sera fourni à Sibelga.

Le 12 mai 2022, Sibelga informe le plaignant que le compteur sera fermé si aucun contrat de fourniture n'est repris.

Le 20 juin 2022, Sibelga reçoit une demande de contrat dûment remplie au nom de la société « MNO », appartenant au plaignant.

La consommation est alors couverte par un contrat à partir du 28 juin 2022.

Le 7 juillet 2022, Sibelga informe le plaignant que, malgré la reprise de ce contrat de fourniture, il subsistait une consommation en gaz de 6308 m³ sur la période du 29 janvier 2020 au 28 juin 2022. Sibelga informe le plaignant qu'en application du Règlement technique, celui-ci est redevable de la consommation visée et qu'il lui appartient de leur communiquer tout élément démontrant l'occupation d'une tierce personne sur les lieux (contrat de bail, état des lieux, etc.).

Le 14 juillet 2022, le plaignant communique *un premier contrat de bail* relatif au rez-de-chaussée commercial du 1^e juillet 2020 au 30 juin 2029 au nom de Monsieur K, sur lequel manquait, selon Sibelga, le relevé d'index démontrant l'absence de consommation entre le 29 janvier 2020 et le 1^e juillet 2020. Cet index permettrait à Sibelga de calculer la consommation imputable au locataire.

Le 19 août 2022, n'ayant pas reçu cette information, Sibelga établit la facture pour consommation hors contrat au nom de la srl ABC Limited, d'un montant de 7.856, 89 € pour la période du 29 janvier 2020 au 28 juin 2022.

Ce même jour, le plaignant communique à Sibelga *un deuxième contrat de bail* relatif au 2^e étage de l'immeuble, au nom de Monsieur A. Cependant, Sibelga n'avait enregistré le compteur de gaz que pour le 1^e étage, ignorant à ce stade que le compteur de gaz était unique à tout l'immeuble. Par ailleurs ce bail débutait le 1^e février 2021. Ce bail ne fut pas pris en compte par Sibelga.

Le 22 août 2022, le plaignant informe Sibelga qu'il n'y avait qu'un seul compteur de gaz pour tout l'immeuble. Ce compteur est donc un compteur commun.

Connaissant cet élément, Sibelga a confirmé ne pas tenir compte du premier bail transmis en raison du fait qu'il n'était pas précisé dans celui-ci que le gaz commun (de tout l'immeuble) serait à charge du locataire et qu'en l'absence de compteurs individuels pour chaque appartement dans un immeuble, la responsabilité des charges incombe au propriétaire.

Le plaignant conteste cette analyse et introduit la présente plainte le 23 décembre 2024.

Position du plaignant (par l'intermédiaire de son avocat)

Le plaignant, souhaite que la consommation hors contrat soit imputable à son locataire Monsieur A, disposant d'un contrat de bail pour le 2^e étage de l'immeuble, prenant cours le 1^e février 2021 et s'achevant le 31 janvier 2022.

En effet, durant la période de consommation litigieuse, seul l'appartement loué par M. A était occupé. Le rez commercial étant en travaux et les autres appartements n'étaient pas loués.

Le plaignant avance que l'immeuble étant inoccupé, seul le locataire visé a pu consommer de l'énergie.

Un contrat de bail est fourni à l'appui de cette position ainsi que la preuve de paiement de loyers. Le plaignant percevait ainsi uniquement les loyers et rien pour l'énergie consommée.

Le plaignant conteste par ailleurs la consommation de gaz en m³. Il n'avance toutefois aucun élément permettant d'appuyer sa contestation (photo de relevés d'index, période contestée, etc.).

Position de Sibelga

Sibelga confirme que la consommation hors contrat est due par le plaignant (sa société) en ce que celui-ci est propriétaire des lieux, qu'il n'y a qu'un seul compteur de gaz pour l'immeuble et donc, comme le compteur n'est pas individuel, la consommation hors contrat serait facturable au propriétaire du bâtiment, peu importe la preuve de l'occupation des lieux par des tiers.

Concernant les contrats, Sibelga explique que :

- Le contrat du rez-de-chaussée commercial :
 - o Ne mentionne pas que le gaz commun serait entièrement à charge du locataire ;
 - o Ne dispose pas du relevé d'index démontrant l'absence de consommation entre le 29 janvier 2020 et le 1^e juillet 2020. Cet index permettant à Sibelga de calculer la consommation imputable au locataire ;
 - o Les données concernant le compteur d'électricité associé ne correspondraient pas non plus avec l'utilisateur du réseau ;
- Le contrat du 2^e étage :
 - o N'est pas pertinent dans la mesure où au stade de l'analyse par Sibelga de ce 2^e contrat, la consommation hors contrat n'est imputée qu'au 1^e étage de l'immeuble car le compteur n'est associé qu'à cet étage.

Sibelga résume également la situation au regard des compteurs électriques comme suit :

- Au premier étage ;
 - o Contrat actif sur le compteur électricité n°75XXXXX depuis le 25/08/2020 (consommation continue depuis l'ancien utilisateur du réseau) ;
 - o Situation de consommation hors contrat sur le compteur gaz n°91XXXXXX faisant l'objet de la facture aujourd'hui contestée ;
- Au deuxième étage ;
 - o Contrat actif sur le compteur électricité n° 75ZZZZZ depuis le 23/09/2020 (pas de consommation entre le 24/01/2019 – reprise du point par le fournisseur – et le 23/09/2020) ;
- Au troisième étage ;
 - o Contrats actifs sur le compteur électricité n°75CCCCC et consommation continue ;
- Au rez-de-chaussée ;
 - o Contrat actif depuis le 23/09/2020 avec évolution de la consommation depuis l'ancien utilisateur du réseau.

Tous les contrats actifs durant cette période ont été pris par la société « MNO », appartenant au plaignant. Sibelga en déduit qu'il y a donc eu de la consommation d'électricité à chacun des étages et qu'il n'est pas possible d'individualiser une consommation de gaz pour chacun des utilisateurs du réseau dans l'immeuble puisqu'il n'y a qu'un seul compteur de gaz ; la consommation de gaz étant nécessairement, selon Sibelga, imputable au propriétaire de l'immeuble.

En effet, Sibelga explique qu'en dépit des considérations relatives aux contrats susvisés, l'absence de compteurs individuels pour chaque appartement dans un immeuble fait que la responsabilité des charges incombe au propriétaire. En effet, il reviendrait à ce dernier d'assurer que chaque logement

dispose d'un compteur individuel sur lequel il puisse être facturé pour sa consommation. Le propriétaire doit souscrire un contrat de fourniture à son nom et organiser avec les différents locataires la répartition des frais s'il veut éviter une telle facturation.

Ainsi, Sibelga avance que peu importe le nombre de baux que le plaignant pourrait envoyer, il est établi que plusieurs locataires sont desservis par un seul et même compteur, ce qui implique que la responsabilité du paiement des charges incombe au propriétaire.

Recevabilité

L'article 30^{novies}, §1^{er}, 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-Capital, de ses arrêtés d'exécution et du MIG en vigueur;

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

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'ordonnance du 1^{er} avril 2004 relative à l'organisation du marché du gaz en Région de Bruxelles-Capitale (ci-après : « ordonnance gaz »), ainsi que de ses arrêtés d'exécution et donc du Règlement technique gaz. En l'espèce, le litige porte sur le respect, par Sibelga, de l'article 9 du Règlement technique gaz.

La plainte est dès lors recevable.

Examen du fond

1) Quant à l'application *ratione temporis* du règlement technique

L'article 1.2. du Code Civil dispose comme il suit :

« La loi ne dispose que pour l'avenir. Elle n'a pas d'effet rétroactif à moins que cela ne soit indispensable à la réalisation d'un objectif d'intérêt général. Sauf disposition contraire, la loi nouvelle est applicable non seulement aux situations nées après son entrée en vigueur, mais

aussi aux effets futurs de situations nées sous l'empire de la loi ancienne qui se produisent ou perdurent sous la loi nouvelle, pour autant qu'il ne soit pas ainsi porté atteinte à des droits déjà irrévocablement fixés. » (Nous soulignons).

A cet égard, le Service tient à souligner que la disposition vise la loi dans sa portée matérielle, comprise comme tout acte qui présente un contenu normatif, général et abstrait. La disposition vise donc également les arrêtés du gouvernement et en ce sens, le règlement technique gaz.

En l'espèce, les faits se sont déroulés entre 2020 et 2022, de telle sorte qu'ils ont définitivement pris fin dès la régularisation de la situation le 28 juin 2022. Compte tenu du principe de non-rétroactivité de la loi et compte tenu du fait que l'ordonnance gaz ne prévoit pas expressément la possibilité d'appliquer le règlement technique gaz de façon rétroactive, le Service considère que le règlement technique gaz applicable au cas d'espèce est celui applicable au moment des faits, à savoir le texte initialement approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 23 mai 2024, intégrant donc les modifications apportées par les décisions de BRUGEL en date du 5 décembre 2018 (décision 80) et en date du 17 juin 2020 (décision 136).

2) Quant à la personne redevable de la consommation hors contrat

L'article 9 § 1 du Règlement Technique gaz dispose comme suit :

« Le gestionnaire du réseau de distribution facture le gaz prélevé :

- sur un point d'accès inactif, pour la quantité de gaz prélevé sans contrat ;*
- sur un point d'accès actif, pour la quantité de gaz qui, du fait d'une manipulation du raccordement ou du compteur, 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 estime redevable des consommations. Le gestionnaire du réseau de distribution ne tient pas compte des effets internes de l'acte qui lui est opposé.*

Lorsque la fiabilité des données de comptage n'est pas garantie, le gestionnaire du réseau de distribution estime, sur la base de critères objectifs et non discriminatoires, la quantité de gaz consommée. Lorsque le raccordement est utilisé aux fins prévues initialement, cette estimation est fixée sur la base de la méthode du quatre-vingtième centile, conformément à l'alinéa 4. A défaut ou lorsque, sur la base d'éléments objectifs et non discriminatoires, la méthode du quatre-vingtième centile ne permet manifestement pas au gestionnaire du réseau de distribution d'estimer la quantité de gaz réellement consommée, cette estimation peut notamment tenir compte des profils de consommation statistiques, d'historiques de consommation sur le compteur et/ou de l'utilisateur du réseau de distribution, du type d'appareils installés et des conditions climatiques.

L'estimation par la méthode du quatre-vingtième centile consiste à :

1° regrouper, par ordre croissant, les données consommations (supérieures à 0 kWh) de tous les utilisateurs du réseau de distribution par capacité de raccordement et en fonction de la présence d'installation de chauffage ;

2° définir, pour chaque groupe d'utilisateurs du réseau de distribution ayant la même capacité de raccordement, le quatre-vingtième centile ;

3° le quatre-vingtième centile est la valeur de consommation qui marque une division dans le groupe de consommation de sorte qu'il y a, d'une part, 80 pourcent de valeurs de consommation inférieures et, d'autre part, 20 pourcent de valeurs de consommation supérieures ».

L'article 9, § 1er, du Règlement technique dispose que la consommation est à charge de l' « occupant connu ».

Le Règlement technique ne définissant par une telle notion, il convient de se référer au sens usuel de ces termes : en ce sens, il semble raisonnable de considérer que la référence à l' « occupant connu » a pour objectif de facturer la consommation hors contrat à la personne qui a réellement bénéficié de cette consommation.

La présence d'un « occupant connu » est la seule condition imposée par le règlement technique gaz afin de facturer la consommation hors contrat, pour autant que cette présence soit démontrée sur la base d'un acte opposable.

Dans le cas d'espèce, le plaignant a fourni plusieurs preuves afin de démontrer que les lieux en question étaient occupés durant la période de consommation hors contrat s'étendant du 29 janvier 2020 au 28 juin 2022 :

- Un contrat de bail du 2^e étage, signé et daté, au nom de Monsieur A du 1^e février 2021 au 31 janvier 2022 (1 an) ;
- La preuve du paiement de loyers de la part de ce locataire (captures d'écran d'extraits de compte bancaire).

Concernant les autres étages, le plaignant explique qu'ils étaient inoccupés durant la période litigieuse, et que le rez-de-chaussée commercial était en travaux et donc inoccupé également, même si un contrat de bail desservait celui-ci à partir du 1^e juillet 2020 (ce contrat précise d'ailleurs : « ce rez-de-chaussée commercial se trouve à l'état casco, c'est-à-dire en état brut de gros œuvre fermé »). N'ayant pas obtenu de renseignement contraire, le Service des litiges basera son raisonnement sur l'absence d'occupation du rez-de-chaussée durant toute la période de consommation hors contrat.

En ce sens, le Service des litiges considère que le plaignant a fourni les preuves nécessaires pour démontrer la présence d'un occupant sur les lieux du 1^e février 2021 au 31 janvier 2022.

Sibelga se fonde sur l'argument selon lequel, vu qu'il n'y a qu'un seul compteur de gaz pour tout l'immeuble, la consommation doit nécessairement être imputable au propriétaire de l'immeuble.

Sibelga considérant qu'il n'est pas en mesure de déterminer les quantités d'énergie consommées par chaque occupant d'un immeuble configuré de la sorte.

Le Service des litiges considère que cet argument n'est pas fondé en l'espèce. En effet, le plaignant était en droit de prévoir un compteur commun de gaz pour tous les étages de l'immeuble. Si l'article 194 du Règlement technique pour la gestion du réseau de distribution d'électricité en Région de Bruxelles Capitale et l'accès à celui-ci (ci-après, « *Règlement technique électricité* »), en vigueur au moment des faits, comprend bien l'obligation d'installer « *un équipement de comptage individuel par logement* » pour les bâtiments qui servent d'habitation à des personnes physiques, le Règlement technique gaz ne dispose pas d'équivalent en la matière. Par ailleurs, le Service tient à souligner que l'obligation de prévoir des compteurs individualisés – gaz et électricité - pour chaque logement, prévue par l'article 5, § 6, de l'arrêté du 30 novembre 2023 du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, n'entre en vigueur qu'en janvier 2026. En ce sens, le Service ne peut pas suivre l'argument de Sibelga.

Dans de telles circonstances, l'article 9, § 1er, du Règlement technique gaz invoquant la connaissance de l'occupant connu des lieux comme condition unique et suffisante, Sibelga ne peut pas se prévaloir du caractère commun du compteur et de la présence de plusieurs occupants sur les lieux pour répercuter la responsabilité dans le chef du propriétaire des lieux, au mépris du prescrit de l'article 9, § 1^{er}.

Il existe en l'espèce un seul occupant connu des lieux (partant du postulat que le rez-de-chaussée étant en travaux et que l'occupation de Monsieur K n'a pu matériellement pas voir le jour pendant la période litigieuse) : Monsieur A pour la période allant du 1^e février 2021 au 31 janvier 2022.

Toutefois, il serait déraisonnable et contraire au Règlement Technique gaz de faire supporter l'entièreté de la consommation de gaz de l'immeuble au seul occupant connu des lieux pendant la période où il a occupé les lieux pour les raisons suivantes :

- Il n'y a pas d'occupants connus aux autres étages, de ce fait, le Services des litiges doit faire application de l'article 9 § 1 du Règlement Technique gaz qui dispose que : « (...) *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 estime redevable des consommations* » ;
- D'après Sibelga, il existe des contrats d'électricité actifs aux autres étages pendant la période litigieuse, tous contractés au nom de la société « MNO » appartenant au plaignant :
 - o Au premier étage : contrat actif sur le compteur électricité n°75XXXXX depuis le 25/08/2020 (consommation continue depuis l'ancien utilisateur du réseau) ;
 - o Au troisième étage : contrats actifs sur le compteur électricité n°75CCCCC et consommation continue ;
 - o Au rez-de-chaussée : contrat actif depuis le 23/09/2020 avec évolution de la consommation depuis l'ancien utilisateur du réseau.

- A titre subsidiaire, celui-ci ne vit qu'à un seul étage, alors qu'il y a trois étages inoccupés et un rez-de-chaussée en travaux. Ces autres étages et ce rez-de-chaussée en travaux ont pu générer une consommation de gaz puisque le compteur est resté ouvert, le risque n'est pas exclu ;

Il convient dès lors de répartir la consommation hors contrat s'étendant du 29 janvier 2020 au 28 juin 2022 de la manière suivante :

- Monsieur A et le plaignant doivent supporter solidairement la consommation de gaz pour tout l'immeuble pour la période d'occupation de Monsieur A, c'est-à-dire du 1^e février 2021 au 31 janvier 2022 ;
- Le plaignant seul, en sa qualité de propriétaire des lieux (la SRL ABC Limited) doit supporter la consommation de gaz pour le restant de la période c'est-à-dire du 29 janvier 2020 au 31 janvier 2021 et du 1^e février 2022 au 28 juin 2022.

A noter que n'ayant pas obtenu de renseignement contraire, le Service des litiges base son raisonnement sur l'absence d'occupation du rez-de-chaussée durant toute la période de consommation hors contrat, à charge pour le plaignant d'en apporter la preuve à Sibelga ou de se retourner contre Monsieur K directement s'il s'avère que le rez-de-chaussée commercial a été occupé pendant une partie de la période et de lui demander dès lors de supporter, avec lui, la partie pertinente de la facture.

Concrètement, en l'état actuel, Sibelga devra annuler sa première facture et adresser deux factures distinctes :

- Une à Monsieur A, reprenant la quantité de gaz consommée pour la période du 1^e février 2021 au 31 janvier 2022 divisée par deux (l'autre partie étant imputée au plaignant) ;
- Une au plaignant, reprenant la quantité de gaz consommée pour l'entièreté de la période de consommation hors contrat, dont a été soustrait la consommation de Monsieur A (correspondant à la quantité de gaz consommée pour la période du 1^e février 2021 au 31 janvier 2022 divisée par deux).

Sibelga soutient qu'il leur est impossible de connaître la quantité de gaz exacte à imputer dans la mesure où ils ne disposent pas des index. Cet argument ne peut être retenu dans la mesure où Sibelga dispose de méthodes lui permettant d'estimer la consommation sur base mensuelle (courbe RLP, profils types, etc.).

Par ailleurs, le Service des litiges tient à conseiller au plaignant de prendre les mesures qui s'imposent pour que ce type de litige ne se reproduise plus, c'est-à-dire :

- Soit, souscrire lui-même un contrat d'énergie pour le gaz et ensuite faire supporter à ses potentiels locataires la facture mensuelle au prorata de leurs consommations respectives ;
- Soit, faire installer un compteur de gaz individuel pour chaque étage et inviter chaque locataire à souscrire à un contrat de gaz individuel (étant donné l'obligation en vigueur en janvier 2026).

PAR CES MOTIFS

Le Service des litiges déclare la plainte introduite par Monsieur X, en sa qualité de gérant de la srl ABC Limited contre Sibelga, recevable et partiellement fondée :

- Fondée en ce sens que Sibelga devra annuler la facture initiale n° 85XXXXXXX et adresser deux nouvelles factures distinctes :
 - o Une à Monsieur A, reprenant la quantité de gaz consommée pour la période du 1^e février 2021 au 31 janvier 2022 divisée par deux (l'autre partie étant imputée à la SRL ABC Limited) ;
 - o Une à la SRL ABC Limited, reprenant la quantité de gaz consommée pour l'entièreté de la période de consommation hors contrat, dont a été soustrait la consommation de Monsieur A (correspondant à la quantité de gaz consommée pour la période du 1^e février 2021 au 31 janvier 2022 divisée par deux).
- Non- fondée en ce que Sibelga peut facturer au plaignant la consommation enregistrée sur la période durant laquelle il n'a pas démontré que les lieux étaient occupés par une autre personne.

Conseillère juridique
Membre du Service des litiges

Cheffe de service, conseillère juridique -
Membre du Service des litiges