

Numéro du rôle : 834
Arrêt n° 9/96 du 8 février 1996

A R R E T

En cause : le recours en annulation de l'article 3 de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 septembre 1994 réglementant la fourniture d'eau alimentaire distribuée par réseau en Région bruxelloise, introduit par l'a.s.b.l. Syndicat national des propriétaires et autres.

La Cour d'arbitrage,

composée des présidents L. De Grève et M. Melchior, et des juges L.P. Suetens, P. Martens, J. Delruelle, H. Coremans et A. Arts, assistée du greffier L. Potoms, présidée par le président L. De Grève,

après en avoir délibéré, rend l'arrêt suivant :

*

* *

I. *Objet du recours*

Par requête adressée à la Cour par lettre recommandée à la poste le 29 mars 1995 et parvenue au greffe le 30 mars 1995, un recours en annulation de l'article 3 de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 septembre 1994 réglementant la fourniture d'eau alimentaire distribuée par réseau en Région bruxelloise, publiée au *Moniteur belge* du 29 septembre 1994, a été introduit par l'a.s.b.l. Syndicat national des propriétaires, dont le siège social est établi à 1180 Bruxelles, avenue Adolphe Dupuich 24, S. Conte, demeurant à 1050 Bruxelles, avenue de la Couronne 238, et A. Schittecatte, demeurant à 1640 Rhode-Saint-Genèse, avenue du Pic-Vert 31.

II. *La procédure*

Par ordonnance du 30 mars 1995, le président en exercice a désigné les juges du siège conformément aux articles 58 et 59 de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour d'arbitrage.

Les juges-rapporteurs ont estimé n'y avoir lieu de faire application des articles 71 ou 72 de la loi organique.

Le recours a été notifié conformément à l'article 76 de la loi organique, par lettres recommandées à la poste le 24 avril 1995.

L'avis prescrit par l'article 74 de la loi organique a été publié au *Moniteur belge* du 25 avril 1995.

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, rue Ducale 7/9, 1000 Bruxelles, a introduit un mémoire par lettre recommandée à la poste le 8 juin 1995.

Ce mémoire a été notifié conformément à l'article 89 de la loi organique, par lettre recommandée à la poste le 14 juin 1995.

Par ordonnance du 4 juillet 1995, la Cour a prorogé jusqu'au 29 mars 1996 le délai dans lequel l'arrêt doit être rendu.

Les parties requérantes ont introduit un mémoire en réponse, par lettre recommandée à la poste le 14 juillet 1995.

Par ordonnance du 28 novembre 1995, la Cour a déclaré l'affaire en état et fixé l'audience au 21 décembre 1995.

Cette ordonnance a été notifiée aux parties ainsi qu'à leurs avocats par lettres recommandées à la poste le 29 novembre 1995.

A l'audience publique du 21 décembre 1995 :

- ont comparu :

. Me E. Empereur, avocat du barreau de Bruxelles, pour les parties requérantes;

. Me Chr. Saels *loco* Me P. Jadoul, avocats du barreau de Bruxelles, pour le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale;

- les juges-rapporteurs A. Arts et J. Delruelle ont fait rapport;

- les avocats précités ont été entendus;

- l'affaire a été mise en délibéré.

La procédure s'est déroulée conformément aux articles 62 et suivants de la loi organique, relatifs à l'emploi des langues devant la Cour.

III. *Objet de la disposition attaquée*

L'article 3 de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 septembre 1994 réglementant la fourniture d'eau alimentaire distribuée par réseau en Région bruxelloise est libellé comme suit :

« Les conditions générales ou particulières règlent les relations entre les parties contractantes en ce qui concerne le raccordement, l'abonnement, les fournitures, l'enregistrement des consommations et les modalités de paiement.

Il ne pourra cependant être dérogé aux règles impératives suivantes :

1. Toute demande de placement d'un raccordement ou d'abonnement doit émaner du titulaire d'un droit de propriété, d'usufruit, d'usage, d'habitation, de superficie, d'emphytéose sur l'immeuble ou être revêtue de son accord exprès. Celui-ci est donc tenu de toutes les obligations découlant de sa demande.

2. L'utilisateur est débiteur de toute somme due à raison du service de la distribution publique de l'eau. Toutefois, lorsque le débiteur n'est pas titulaire d'un droit réel sur l'immeuble raccordé, l'abonné reste solidairement et indivisiblement tenu envers le distributeur du paiement de toute somme impayée par l'utilisateur, après que celui-ci ait été mis en demeure, conformément aux dispositions générales ou particulières le cas échéant.

3. En cas de mutation du droit réel susmentionné, le vendeur et l'acquéreur sont tenus de le signaler au distributeur dans les huit jours de calendrier suivant l'acte de mutation. A défaut d'avoir fait relever l'index du compteur par un agent du distributeur ou de l'avoir relevé contradictoirement eux-mêmes, le vendeur et l'acquéreur sont solidairement et indivisiblement tenus au paiement des sommes dues depuis le dernier relevé d'index ayant donné lieu à facturation.

Si plusieurs personnes sont titulaires d'un droit réel sur l'immeuble raccordé, celles-ci sont solidairement et indivisiblement tenues envers le distributeur.

4. En cas de changement d'usager, l'abonné et l'ancien usager sont tenus de le signaler au distributeur au plus tard quinze jours de calendrier précédant le changement, en vue de l'établissement des comptes. A défaut de cette information, l'abonné est tenu envers le distributeur.

5. En cas de pluralité d'usagers pour un même immeuble, soit qu'il s'agisse d'un immeuble à appartements multiples, soit qu'il s'agisse d'un ensemble d'immeubles desservis par un compteur collectif, seul l'abonné a qualité de débiteur. Les usagers devront néanmoins être tenus avisés de tout manquement de l'abonné aux obligations qui lui incombent à l'égard de la société distributrice. »

IV. *En droit*

- A -

Requête

A.1.1. L'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 septembre 1994 garantit le droit à la distribution d'eau potable et interdit à l'Intercommunale bruxelloise de distribution d'eau (ci-après : I.B.D.E.) d'interrompre la distribution d'eau effectuée à des fins domestiques aux personnes physiques. La charge en est toutefois reportée sur les propriétaires, puisque l'article 3 instaure une solidarité légale entre le propriétaire-bailleur et l'usager-locataire pour les sommes dues à l'I.B.D.E. par ce dernier.

L'a.s.b.l. Syndicat national des propriétaires agit en vue d'assurer la défense des intérêts collectifs des propriétaires, qui sont directement touchés par le système de solidarité, instauré par l'article 3, entre le propriétaire et l'usager pour les factures non payées par ce dernier.

Les deuxième et troisième requérants sont propriétaires d'habitations données en location et sont directement affectés par la disposition litigieuse, qui les oblige, en tant que propriétaires, à souscrire au raccordement alors qu'ils ne sont nullement les usagers et qui les rend ensuite solidairement responsables des engagements de l'usager-locataire à l'égard de l'entreprise de distribution.

A.1.2. Le moyen unique est pris de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution.

L'article litigieux dispose que toute demande de raccordement doit émaner du titulaire d'un droit de propriété, d'usufruit, d'usage, d'habitation, de superficie ou d'emphytéose sur l'immeuble. En principe, l'usager est le débiteur vis-à-vis de l'I.B.D.E. Toutefois, lorsque le débiteur n'est pas titulaire d'un droit réel sur l'immeuble raccordé, le propriétaire abonné reste solidairement et indivisiblement tenu de toutes sommes restées impayées par l'usager après que celui-ci a été mis en demeure.

Il suit des articles 10 et 11 de la Constitution que tous les Belges ont un droit égal à un service public tel que la distribution d'eau et qu'ils doivent d'une manière égale en supporter les charges, à moins qu'existe, pour justifier la répartition inégale de ces dernières, un motif lié à l'objet, à la nature ou au but de la mesure.

La solidarité instaurée par l'ordonnance du 8 septembre 1994 n'a aucun rapport avec l'objectif de la mesure. L'ordonnance vise à préserver le droit à une vie conforme à la dignité humaine, inscrit à l'article 23 de la Constitution, en interdisant en principe l'interruption unilatérale de la distribution d'eau.

En prévoyant un système de solidarité entre l'utilisateur-locataire et le propriétaire et en reportant ainsi, sans aucun motif raisonnable, les charges du service public de distribution d'eau sur les propriétaires-bailleurs, la disposition attaquée viole les articles 10 et 11 de la Constitution.

Mémoire du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale

A.2.1. Il convient tout d'abord d'observer que l'ensemble de l'article 3 est attaqué, alors que le moyen conteste uniquement la solidarité entre le propriétaire abonné et l'utilisateur-locataire établie à l'article 3, alinéa 2, point 2. Le recours doit dès lors être limité à cette disposition.

On soulignera aussi préalablement que le moyen revient à dire que l'identification de la catégorie des propriétaires-bailleurs n'est, selon les parties requérantes, pas pertinente au regard de l'objectif de l'ordonnance.

A.2.2. Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale considère ne pas devoir soulever d'exception d'irrecevabilité à ce stade.

A.2.3. Les parties requérantes donnent une présentation erronée des finalités de l'ordonnance du 8 septembre 1994 en se référant seulement à certains extraits précis des travaux préparatoires.

L'ordonnance poursuit un double objectif. Elle vise, d'une part, à mettre un terme aux interruptions unilatérales de fourniture d'eau par l'I.B.D.E. en cas de non-paiement des factures. D'autre part, les intérêts économiques de l'I.B.D.E. doivent être sauvegardés. La solidarité entre l'utilisateur et l'abonné est instaurée en vue d'optimiser le fonctionnement de l'I.B.D.E. On ne saurait reprocher à l'autorité publique de rechercher un service optimal et un rendement optimal.

A.2.4. La qualité de « propriétaire » ou de « bailleur » n'apparaît pas dans l'article litigieux qui, dans son alinéa 1er, vise « les relations entre les parties contractantes ». Le moyen qui conteste la pertinence de la catégorie des « propriétaires-bailleurs » n'est dès lors pas fondé.

Le contrat est conclu entre l'abonné, en tant que titulaire d'un droit réel sur l'immeuble, et l'I.B.D.E. Lorsque le locataire paie directement sa facture avec l'accord du propriétaire, le paiement est considéré comme étant effectué pour compte et à décharge de l'abonné. Sur le territoire régional, 60 p.c. des usagers occupent des immeubles desservis par un seul compteur et la facture est adressée au propriétaire. Dans la majorité des 40 p.c. restants, il s'agit d'habitations unifamiliales où l'abonné est l'utilisateur. Le paiement de la facture est donc lié à cette qualité d'abonné contractuel.

A.2.5. Le mécanisme de la solidarité ne modifie pas l'équilibre contractuel existant entre l'abonné et la société de distribution. Les conditions générales de la société de distribution comportent déjà un mécanisme de solidarité conventionnel.

Les travaux préparatoires font état du problème né du fait que certaines juridictions n'acceptent pas le recours de la société de distribution à l'encontre du propriétaire « parce qu'au moment où l'abonnement avait été souscrit, le propriétaire n'avait pas une connaissance précise des conditions générales ». La solidarité a été inscrite dans un texte légal « pour que la publicité nécessaire et suffisante soit faite ».

En ce sens, la disposition litigieuse est essentiellement déclaratoire, ce qui a une incidence particulière sur l'intérêt des parties requérantes quant à l'annulation de cette disposition.

Le mécanisme de la solidarité garantit la distribution d'un bien vital et essentiel en rendant pratiquement impossible l'exclusion du service public.

Par la solidarité, on obtient un meilleur rendement financier et une meilleure gestion financière du service public. La solidarité est adéquatement motivée par le souci de permettre à l'I.B.D.E. de remplir sa mission dans les meilleures conditions.

Les garanties offertes par l'article 3, alinéa 2, doivent s'équilibrer avec les garanties accordées par les autres dispositions de l'ordonnance du 8 septembre 1994. Le propriétaire également jouit d'une sécurité juridique accrue, grâce à l'alinéa 1er de cet article. Les propriétaires ne se retrouveront plus dans la situation où ils ne peuvent obtenir un raccordement pour eux-mêmes parce qu'ils ont par ailleurs des débiteurs de mauvaise foi. De telles mesures renforcent encore l'équilibre recherché par l'ordonnance.

A.2.6. Lorsque les parties requérantes allèguent que le coût économique des factures impayées est faible et qu'il existe des solutions de rechange, il convient d'observer que la solution choisie est celle qui modifie le moins l'ordonnement juridique existant et que la Cour ne se prononce pas sur l'opportunité de la mesure ni n'examine si l'objectif poursuivi par le législateur pourrait encore être atteint par des mesures légales différentes. Enfin, la solution retenue est le résultat de longs débats au cours desquels toutes les autres solutions ont été examinées.

Mémoire en réponse des parties requérantes

A.3.1. C'est à tort que le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale considère pouvoir limiter l'objet du recours à l'article 3, alinéa 2, point 2, de l'ordonnance du 8 septembre 1994.

Outre celui-ci, l'article 3, alinéa 2, point 1, constitue au moins lui aussi une pièce essentielle du système de solidarité contesté, puisqu'il détermine qui doit introduire la demande de raccordement et qui est dès lors tenu solidairement en tant qu'« abonné ».

A.3.2. Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale semble suggérer que les parties requérantes ne justifieraient pas de l'intérêt requis à l'annulation de la disposition litigieuse parce que celle-ci serait principalement déclaratoire. Cette portée déclaratoire serait en outre inspirée par le souci d'améliorer la situation juridique des propriétaires.

Le véritable problème était que les sociétés de distribution, en cas de non-paiement, interrompaient la fourniture d'eau au lieu de réclamer le paiement des factures devant le juge de paix. Du fait des vives critiques formulées à ce propos, on a cherché un autre système et construit une responsabilité solidaire conventionnelle entre le propriétaire de l'immeuble et l'usager-locataire. Dans la pratique, le propriétaire devait signer un règlement lors du raccordement, dans lequel cette solidarité « conventionnelle » était inscrite. Les cours et tribunaux n'ont toutefois pas reconnu ceci comme un engagement contractuel de la part du propriétaire.

On ne peut dès lors présenter les choses comme si l'ordonnance attaquée était la confirmation d'une solidarité conventionnelle existante. C'est dire qu'on ne saurait parler de « parties contractantes », puisqu'entre le propriétaire et l'I.B.D.E. n'existe aucune obligation de paiement des factures du locataire-usager et qu'entre le propriétaire et le locataire, il n'existe pas davantage de contrat en ce sens.

Par conséquent, les parties requérantes ont réellement intérêt à l'annulation de la disposition litigieuse.

A.3.3. Selon le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, les parties requérantes présenteraient de manière erronée les objectifs de l'ordonnance du 8 septembre 1994 en faisant référence à certains passages des travaux préparatoires.

Alors que le Gouvernement bruxellois déduit d'une citation précise (*Doc.*, Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale, 1993-1994, n° A-314/1, p. 1) que le législateur ordonnancier visait en premier lieu à garantir les intérêts économiques de l'I.B.D.E. et en second lieu à confirmer le droit absolu à l'eau potable, il ressort plutôt des passages qui précèdent cette citation - et également d'autres passages dans les travaux préparatoires des différentes propositions d'ordonnance - que l'objectif premier et essentiel était de garantir le droit à l'eau potable.

Les parties requérantes n'oublient nullement que l'autorité publique a également voulu sauvegarder les « intérêts économiques de l'I.B.D.E. », mais elles ont démontré dans leur requête que l'interdiction d'interruption unilatérale de la fourniture d'eau - avec pour conséquence que l'I.B.D.E. supporte temporairement la charge des factures impayées - ne menace aucunement le « service optimal » et aurait au contraire une incidence financière très réduite.

A.3.4. Selon le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, la qualité de propriétaire ou de locataire n'est pas en cause dans l'article 3 de l'ordonnance du 8 septembre 1994, de sorte que cette catégorie ne serait pas pertinente. La catégorie des propriétaires-bailleurs ressortit cependant clairement aux « abonnés » visés à l'article 3, alinéa 2, point 1, et tombe donc bien dans le champ d'application de l'ordonnance.

Concernant le lien contractuel entre le propriétaire et l'I.B.D.E., il convient d'observer que le législateur ordonnancier est parti du principe que le locataire - l'usager - doit payer les factures. L'article 3, alinéa 2, point 2, dispose que c'est « l'usager » qui est « débiteur de toutes sommes dues à raison du service de la distribution publique de l'eau ». Cette obligation ne repose pas sur le propriétaire-bailleur.

Conformément à la norme attaquée, le propriétaire-bailleur doit cependant payer lorsque le locataire reste en défaut, et ce, afin que puissent être compensés les frais résultant de l'interdiction, inscrite à l'article 5, alinéa 2, de l'ordonnance, de couper l'eau distribuée à des fins domestiques. Dès lors que la livraison d'eau est un service public, la charge de cette mesure doit être supportée de manière égale par tous les citoyens. L'obligation faite au propriétaire de régler les factures laissées impayées par l'usager-locataire engendre un partage inégal des charges du service public.

A.3.5. Dans son mémoire, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale n'explique toujours pas pourquoi le système de la solidarité serait nécessaire ou même simplement utile à la réalisation de l'objectif que constitue le droit fondamental de l'homme à l'eau potable. Le motif pour lequel le propriétaire-bailleur doit être rendu solidairement responsable est totalement vague et sans rapport avec l'objectif précité.

On ne saurait davantage justifier le traitement inégal par l'intention de garantir le fonctionnement du service public. Le coût d'une interdiction d'interrompre unilatéralement la distribution d'eau, avec pour conséquence que l'I.B.D.E. supporte la charge des factures impayées, s'élève à 0,02 ou 0,03 p.c. d'un chiffre d'affaires de 3 milliards de francs. Il a été réfuté, au cours des travaux préparatoires de la disposition attaquée, que le report, sur les propriétaires, des frais résultant de l'interdiction de coupure soit une nécessité financière pour la sauvegarde des intérêts économiques et d'un service optimal de l'I.B.D.E. La continuité du service public de l'I.B.D.E. ne saurait en rien être menacée.

A.3.6. Dans son mémoire, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale mentionne encore une série d'autres motifs justifiant l'instauration de la solidarité légale, mais ces raisons n'ont rien à voir avec l'objet, la nature ou le but de l'ordonnance et ne trouvent en tout cas aucun fondement dans les travaux préparatoires.

Selon le Gouvernement bruxellois, la solidarité apporterait davantage de sécurité juridique au propriétaire, bien que le système de la solidarité légale vise uniquement à corriger les manquements de la société de distribution dans la publicité donnée au règlement général. Quoi qu'il en soit, l'amélioration de la situation des propriétaires ne figurait pas parmi les objectifs du législateur ordonnancier.

Lorsque le Gouvernement bruxellois affirme ensuite que le mécanisme de la solidarité garantit que l'interruption du service au public est pratiquement rendue impossible, il néglige le fait que l'ordonnance du 8 septembre 1994 interdit en tout état de cause d'interrompre la livraison d'eau distribuée à des fins domestiques aux personnes physiques.

A.3.7. Enfin, les parties requérantes souhaitent faire observer qu'elles ne demandent pas à la Cour d'apprécier l'opportunité ou le caractère souhaitable de la mesure. Elles ont toutefois démontré qu'il existe des solutions de rechange qui n'ont pas ou insuffisamment été étudiées, de sorte que le caractère adéquat de la mesure ne saurait être établi.

A.3.8. Il y a lieu de conclure que la catégorie des propriétaires-titulaires de droits réels qui ne consomment pas d'eau se trouve dans une situation différente de celle des usagers-locataires qui consomment de l'eau et que la norme attaquée traite néanmoins sur un pied d'égalité. Ce traitement discriminatoire ne saurait être raisonnablement justifié, compte tenu de l'objectif de la norme, qui est de garantir la fourniture d'eau et la continuité du service public. Il n'existe à tout le moins aucun rapport raisonnable de proportionnalité entre les objectifs mentionnés ci-avant et le moyen utilisé. La charge considérable imposée au propriétaire individuel en cas de non-paiement des factures par le locataire n'est pas proportionnée aux conséquences marginales de l'interdiction d'interrompre la fourniture d'eau.

- B -

Concernant l'étendue du recours

B.1. La Cour doit déterminer l'étendue du recours sur la base des faits et moyens allégués dans la requête. En l'espèce, les parties requérantes demandent l'annulation de l'article 3 de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 septembre 1994 réglementant la fourniture d'eau alimentaire distribuée par réseau en Région bruxelloise; toutefois, les griefs ne concernent que l'alinéa 2, points 1 et 2, de cet article. La Cour limite dès lors son examen à ces dispositions.

Quant au fond

B.2. Selon les dispositions litigieuses, c'est à la personne qui, sur un bien immobilier, est titulaire d'un des droits réels mentionnés dans l'ordonnance qu'il appartient d'introduire la demande de raccordement au réseau de distribution d'eau dans la Région de Bruxelles-Capitale ou de marquer formellement son accord à ce sujet et c'est elle qui est solidairement et indivisiblement tenue envers la société distributrice de toute somme laissée impayée par l'usager. Les parties requérantes considèrent que ces dispositions violent les articles 10 et 11 de la Constitution en ce qu'elles reportent, sans aucun motif raisonnable, sur les propriétaires-bailleurs, la charge du service public de la distribution d'eau, alors que chacun doit pouvoir bénéficier de ce service public d'une manière égale et doit, de la même façon, en supporter les charges.

B.3. Les règles constitutionnelles de l'égalité et de la non-discrimination n'excluent pas qu'une différence de traitement soit établie entre des catégories de personnes, pour autant qu'elle repose sur un critère objectif et qu'elle soit raisonnablement justifiée. Les mêmes règles s'opposent, par ailleurs, à ce que soient traitées de manière identique, sans qu'apparaisse une justification raisonnable, des catégories de personnes se trouvant dans des situations qui, au regard de la mesure considérée, sont essentiellement différentes.

L'existence d'une telle justification doit s'apprécier en tenant compte du but et des effets de la mesure critiquée ainsi que de la nature des principes en cause; le principe d'égalité est violé lorsqu'il est établi qu'il n'existe pas de rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé.

B.4.1. L'article 2 de l'ordonnance garantit à toute personne physique résidant dans un immeuble à usage d'habitation pour lequel un raccordement ou un abonnement a été réalisé le droit à la distribution d'eau potable pour sa consommation domestique.

L'article 3, alinéa 1er, de l'ordonnance dispose que les conditions générales ou particulières règlent les relations entre les parties contractantes en ce qui concerne le raccordement, l'abonnement, les fournitures, l'enregistrement des consommations et les modalités de paiement, sans qu'il puisse être dérogé aux règles impératives fixées à l'article 3, alinéa 2.

En vertu de l'article 3, alinéa 2, point 1, la demande de raccordement au réseau de distribution d'eau dans la Région de Bruxelles-Capitale doit émaner du titulaire d'un droit de propriété, d'usufruit, d'usage, d'habitation, de superficie, d'emphytéose sur l'immeuble ou être revêtue de son accord exprès.

B.4.2. Aux termes de l'article 3, alinéa 2, point 2, l'utilisateur est débiteur de « toute somme due à raison du service de la distribution publique de l'eau ».

Lorsque l'abonné n'est pas l'utilisateur, il reste cependant solidairement et indivisiblement tenu au paiement des sommes impayées par l'utilisateur, après que celui-ci a été mis en demeure conformément aux dispositions générales ou particulières, le cas échéant.

Selon les travaux préparatoires, la disposition précitée « établit une solidarité légale entre l'abonné, c'est-à-dire le propriétaire ou le titulaire d'un droit réel, et l'utilisateur. Ainsi, tant le distributeur que l'abonné vivront demain dans une situation juridique plus sécurisante. En effet, aujourd'hui les propriétaires sont déjà tenus solidairement mais de manière conventionnelle. La solidarité, actuellement inscrite dans les conditions générales des distributeurs d'eau, n'est pas suffisamment portée à la connaissance du débiteur pour engager les propriétaires. A ce jour, des décisions de la Cour d'appel de Liège et de Mons refusent de faire droit à la demande des distributeurs de faire payer les créances des utilisateurs par les propriétaires, parce qu'au moment où l'abonnement avait été souscrit, le propriétaire n'avait pas une connaissance précise des conditions générales.

Avec la solidarité légale, on connaît chacun des contractants dès l'origine, ainsi que les obligations auxquelles chacune des parties s'engage » (*Doc.*, Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale, 1993-1994, n° A-314/2, p. 7).

B.5. Selon les développements de l'ordonnance contestée, celle-ci poursuit un double objectif : « garantir les meilleures conditions d'exercice de la mission de service public de distribution d'eau (...) et (...) consacrer le droit absolu à la fourniture en eau potable (...) » (*Doc.*, Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale, 1993-1994, n° A-314/1, p. 1). « La proposition d'ordonnance vise à rechercher un équilibre entre les intérêts économiques du distributeur, qui représente la collectivité en l'occurrence puisqu'il s'agit d'un service public, et l'interruption de la fourniture d'un bien essentiel qui peut peser sur un individu » (*Doc.*, Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale, 1993-1994, n° A-314/2, p. 5).

Contrairement à ce que soutiennent les parties requérantes, l'objectif de l'ordonnance litigieuse n'est pas limité à la garantie d'une fourniture minimale d'eau potable.

B.6. Compte tenu des objectifs de l'ordonnance attaquée, il n'est pas déraisonnable de décider que la personne qui introduit une demande de raccordement au réseau de distribution d'eau ou qui a donné son accord exprès à cette fin doit être titulaire d'un droit réel sur l'immeuble concerné. Il n'est pas davantage déraisonnable que le demandeur, lorsqu'il autorise des tiers à utiliser ce raccordement, reste tenu d'en supporter le coût lorsque l'utilisateur demeure en défaut de payer.

Par ailleurs, selon les termes mêmes de l'article 3, alinéa 2, point 2, et indépendamment de l'hypothèse visée à l'article 3, alinéa 2, point 5, l'abonné n'est tenu solidairement que lorsque l'utilisateur, même après avoir été mis en demeure conformément aux dispositions générales ou particulières le cas échéant, reste en défaut de payer. Lorsqu'il a payé, l'abonné a un droit de répétition sur l'utilisateur.

B.7. A l'inverse de la société distributrice, qui est tenue d'assurer la distribution d'eau potable à toute personne physique résidant dans un immeuble à usage d'habitation (article 2), sans qu'il lui soit permis d'interrompre unilatéralement la fourniture sauf si une décision judiciaire l'y autorise (article 5), le titulaire d'un droit réel sur un immeuble choisit librement la personne qu'il autorise à utiliser le raccordement au réseau de distribution d'eau.

C'est en général dans le cadre d'un contrat de bail que cette autorisation sera accordée. Dans ce cas, le bailleur dispose d'un privilège spécial sur les meubles dont le locataire doit garnir la maison (article 1752 du Code civil), ce privilège ayant lieu « pour tout ce qui concerne l'exécution du bail » (article 20, 1^o, alinéa 4, de la loi hypothécaire).

En outre, pour les contrats de bail conclus en application de la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, qui insère une section II dans le chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil, le bailleur - sans préjudice des sûretés mentionnées ci-dessus - obtient, conformément à l'article 10 de la loi précitée, un privilège sur l'actif de la garantie locative.

B.8. En raison des garanties que la loi permet au bailleur de se ménager contre l'insolvabilité du preneur, tandis que la société distributrice ne dispose pas d'un privilège spécial et qu'il n'est pas prévu qu'elle puisse exiger une caution, il n'apparaît pas que les mesures critiquées seraient inadéquates ou déraisonnables.

B.9. Les éléments précités justifient aussi l'identité de traitement, également critiquée par les parties requérantes, entre le propriétaire-bailleur et l'usager-preneur.

B.10. Le moyen unique n'est dès lors pas fondé.

Par ces motifs,

la Cour

rejette le recours.

Ainsi prononcé en langue néerlandaise, en langue française et en langue allemande, conformément à l'article 65 de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour d'arbitrage, à l'audience publique du 8 février 1996, par le siège précité, dans lequel le juge J. Delruelle est remplacée, pour le prononcé, par le juge E. Cerexhe, conformément à l'article 110 de la même loi.

Le greffier,

Le président,

L. Potoms

L. De Grève