

## **La problématique de l’approvisionnement d’énergie en cas d’occupation sans titre ni droit (= squat) ou de lieux habités avec convention d’occupation temporaire/précaire**

### **1) Rappel de la définition d’une convention d’occupation temporaire/précaire<sup>1</sup>**

#### **Qu’est-ce que c’est ?**

Convention où le propriétaire (public ou privé) d’un immeuble vide le met temporairement à disposition d’une personne ou collectif contre paiement d’un montant périodique (inférieur à un loyer). Elle se caractérise pour une durée déterminée (courte) et chaque partie peut y mettre fin à tout moment, soit avec des courts délais.

#### **Dans quelles situations elle opère ?**

La convention doit être justifiée par un certain contexte : immeuble en attente de la délivrance d’un permis, de travaux de rénovation, de démarches liées à la succession, voué à la démolition, locataire dont le bail expire et qui a besoin de temps supplémentaire pour trouver un nouveau logement, etc.

#### **Quelles formalités ?**

La convention n’est pas un contrat de bail : elle n’est pas soumise à la législation relative aux baux mais plutôt au droit commun. Cela veut dire que les parties doivent négocier les clauses de la convention. Il faut donc toujours regarder la convention.

### **2) Points d’attention pour l’approvisionnement du gaz-électricité, les tarifs et la répartition des coûts**

Souvent, les conventions mentionnent que sont à charge des usagers (exemples de clauses) :

- *les frais de raccordement électrique ;*
- *les frais découlant de l’ouverture des compteurs, de sa consommation de gaz et d’électricité, ainsi que sa quote-part dans l’abonnement au prorata du temps d’occupation ;*
- *l’obligation de faire réceptionner l’installation électrique par un organisme agréé et, au besoin, réaliser les travaux nécessaires à la mise en conformité des installations électriques, de gaz et autres installations.*

Si bien les frais d’abonnement et de consommation peuvent éventuellement rester à charge des usagers (ainsi qu’éventuellement les frais d’ouverture des compteurs), les frais de

---

<sup>1</sup> Sur cette question, voy. notamment N. Bernard, « Les occupations précaires : guide juridique et pratique », *Jurimpratique*, Larcier, Bruxelles, 2017/2 ; voy. également la fiche sur la répartition des frais « eau » en cas d’occupation d’un lieu sans titre ni droit, ou avec convention d’occupation précaire.

raccordement et la mise en conformité des installations ainsi que la réception par un organisme agréé devraient être à charge du propriétaire (ou au moins à frais partagés), car :

- Le propriétaire reste responsable du point de vue pénal s'il y a un accident dû au mauvais état des installations ;
- Il bénéficiera aussi normalement par la suite de cette mise en conformité / raccordement.

Lorsque le propriétaire des lieux est un propriétaire public, il arrive souvent que, dans la convention d'occupation précaire, on peut insérer le fait qu'une partie des frais de consommation (p. ex. 50 %) seront supportés par le propriétaire, et cela dans le cadre de ses missions sociales.

Par conséquent :

- Si convention nouvelle à négocier : militer pour que ce partage des frais soit inclus dans la convention ;
- Si convention faite avec partage : la faire appliquer, la faire valoir comme argument face aux fournisseurs d'électricité / Sibelga ;
- Si convention fait sans partage : utiliser les arguments précédents face au propriétaire, faire valoir la convention face aux fournisseurs d'électricité / Sibelga.

On constate par contre la difficulté pour ces lieux de conclure un contrat d'énergie à de bonnes conditions.

Pistes additionnelles pour l'énergie :

- Que ce soit une association qui se porte garante du paiement afin de faciliter les chances d'obtenir un contrat auprès du fournisseur.
- Plaider pour que toutes les occupations précaires puissent bénéficier de l'énergie au tarif social, vu la population précaire bénéficiaire concernée<sup>2</sup>.

Selon son avis 2530 du 16 mars 2023, « **Lorsque ces occupations sont mises en location par l'intermédiaire d'acteurs publics sur la base d'une convention d'occupation précaire**, la CREG peut considérer que cette location est réalisée dans le cadre d'une politique sociale. Par conséquent, les occupations précaires encadrées par une convention pourraient être intégrées à la catégorie d'ayants-droits au tarif social gaz naturel qui existe actuellement pour les logements raccordés à une chaudière collective et mis en location dans le cadre d'une politique social, telle que définie à l'article 15/10, de la Loi du 15 avril 1965 relative au transport de produits gazeux et autres par canalisations »<sup>3</sup>.

Cet avis de la CREG signifie que lorsque l'occupation des lieux s'opère sous le joug d'une « convention d'occupation précaire », et qu'un CPAS ou autre opérateur

<sup>2</sup> Unia plaide en ce sens : [https://www.unia.be/files/Documenten/Aanbevelingen-advies/Energie - Tarif social.pdf](https://www.unia.be/files/Documenten/Aanbevelingen-advies/Energie_-_Tarif_social.pdf)

<sup>3</sup> Voy. <https://www.creg.be/sites/default/files/assets/Publications/Advices/A2530FR.pdf>, p. 10.

mentionné dans la disposition légale précitée est co-signataire de la Convention, le tarif social devrait s'appliquer. La difficulté demeure que de nombreuses « conventions d'occupation précaire » sont signées entre le propriétaire et un collectif citoyen ou une association, et que dans cette hypothèse, l'application du tarif social n'est pas garantie, sauf à ce qu'un des occupants – entrant dans les catégories bénéficiaires du tarif social – signe les contrats d'énergie en son nom.

- Faire respecter la trêve hivernale, tant au sein des « occupations sans titre, ni droit », qu'au sein de lieux « avec convention d'occupation précaire ». Parfois, les fournisseurs/le GRD refusent en arguant du fait que le contrat de fourniture est un contrat professionnel (ancien contrat professionnel du propriétaire, le bâtiment étant auparavant affecté à des bureaux, à une SPRL exploitant une maison de repos, ou autre...).

Dans la jurisprudence de BRUGEL (SL) une interprétation de la notion de fourniture/contrat résidentiel ou professionnel (pour les syndicats et les communs des immeubles, mais qui pourrait être transposé ou alimenter les débats pour les situations d'occupation précaire) : [https://www.litigesenergie.brussels/publication/document/jurisprudence-service-litiges/2019/fr/R2019-043\\_d%C3%A9cision\\_contrat\\_syndic\\_immeuble\\_protection\\_clients\\_r%C3%A9sidentiels.pdf](https://www.litigesenergie.brussels/publication/document/jurisprudence-service-litiges/2019/fr/R2019-043_d%C3%A9cision_contrat_syndic_immeuble_protection_clients_r%C3%A9sidentiels.pdf)

Extrait utile :

*« Les contrats de fourniture d'électricité et de gaz conclus par les syndicats d'immeubles résidentiels avec les fournisseurs pourraient être qualifiés par ces derniers de contrats professionnels. Dès lors, les fournisseurs n'appliqueraient pas les mesures de protection reconnues aux clients résidentiels et prévues par l'ordonnance électricité et l'ordonnance gaz.*

*Pourtant, la définition reprise à l'article 2, 28° de l'ordonnance électricité et à l'article 3, 18° de l'ordonnance gaz précise que par client professionnel il faut entendre un client final rapportant la preuve qu'il utilise l'électricité/le gaz fournie/fourni à son site de consommation pour un usage professionnel.*

*Au regard de cette définition, les fournisseurs ne peuvent conclure de contrats professionnels de fourniture d'électricité et/ou de gaz avec les syndicats d'immeubles pour les parties privatives des immeubles des clients résidentiels.*

*Dès lors, les fournisseurs ont l'obligation :*

*– dans le cadre des contrats de fourniture conclus avec les syndicats d'immeubles, de demander l'autorisation du **juge de paix pour procéder à la coupure d'alimentation d'électricité/de gaz pour les parties privatives** (article 25 sexies, §4 de l'ordonnance électricité et article 20quater §2 de l'ordonnance gaz) ;*

– d'appliquer les **mesures de protection** des clients résidentiels instaurées par l'ordonnance électricité et l'ordonnance gaz (e.a. articles 25quater et 25sexies de l'ordonnance électricité et, articles 20ter et 20quater de l'ordonnance gaz) ;

– de veiller à conclure avec les syndicats d'immeubles pour les parties privatives des immeubles de clients résidentiels, des contrats de fourniture d'énergie non professionnels mais bien privés ou résidentiels. »

Si c'est une association qui conclut un contrat d'énergie avec un fournisseur au bénéfice des occupants, celle-ci devrait veiller un maximum en amont à la qualification du contrat en contrat résidentiel.