

NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2014.153 vom 9. September 2014

Ne Jurisprudence Adm, 2014-09-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_jurisprudence_adm_REC.2014.153

FR: NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2014.153 du 9 septembre 2014

IT: NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2014.153 del 9 settembre 2014

Regeste

Les factures de consommation d'eau demeurées impayées par le locataire en faillite ont été adressées au propriétaire de l'immeuble. Celui-ci recourt aux motifs qu'il n'a jamais conclu de contrat avec la commune, qu'il n'a pas consommé l'eau; la commune aurait dû, selon lui, produire ces factures d'eau dans la faillite du locataire. Toutefois, selon la loi (art. 75 LEaux) les propriétaires d'immeubles ont l'obligation de prendre l'eau potable au réseau de distribution public et ils répondent des factures de consommation d'eau potable envers le distributeur. Les propriétaires répercutent ensuite sur leurs locataires, les factures d'eau dans les décomptes de charges. La commune n'a pas de lien contractuel avec le locataire, ce qui ne lui permet pas de produire les factures d'eau impayées dans la faillite du locataire. Le recours a été rejeté.

Volltext

Vu les pièces du dossier, d'où ressortent les faits suivants:

A.

X., représenté par Me Oscar Zumsteg, avocat à Neuchâtel, est propriétaire de l'immeuble sis C., à D., qu'il louait aux tenanciers de l'Hôtel B., aujourd'hui en faillite.

B.

Le 28 avril 2014, la commune de E. a adressé à X., par l'intermédiaire de son avocat, la décision concernant les factures d'eau du syndicat "F." et de la commune de E., pour les années 2012 et 2013, demeurées impayées par les locataires de la C. à D., d'un total de Fr. 5'754.45.

C.

Le 12 mai 2014, X., [], a recouru contre dite décision, auprès du Département du développement territorial et de l'environnement, aux motifs qu'il n'a jamais reçu de facture au préalable, qu'il n'a jamais exploité l'établissement public sis dans son immeuble de la C., à D., qu'il n'a jamais signé un contrat avec la commune ou le syndicat, et que les règlements évoqués sont illégaux et inconstitutionnels. Il prétend qu'il ne doit aucun montant, la commune ayant livré de l'eau sans son autorisation, sans l'aviser et sans être payée pendant de très nombreux mois. En ne produisant pas les factures dans la faillite des tenanciers de l'Hôtel B., la commune ne peut s'en prendre qu'à elle-même. Au surplus, il conteste qu'une quelconque facture d'eau se justifie pour la période du 1er trimestre 2013, puisque l'établissement était fermé, et qu'une erreur de facturation existe s'agissant du 2ème semestre 2013. Il conclut à l'annulation de la décision du 28 avril 2014, sous suite de frais et dépens.

D.

Le 23 juin 2014, la commune de E. a fait part de ses observations. Se référant au règlement général du syndicat F. et à l'arrêté du Conseil général de E. concernant la perception des taxes et émoluments liés à la gestion des eaux, elle explique que le propriétaire de l'immeuble est considéré comme seul abonné et responsable pour le paiement des taxes et que s'il n'est pas le consommateur final, ou l'unique consommateur, le mode de répartition est défini dans un contrat de droit privé (par exemple: un contrat de bail). Elle précise que les factures sont, sur demande, directement adressées au locataire, gérant de l'immeuble etc., le propriétaire demeurant néanmoins le débiteur en cas de non paiement. La commune rappelle que sur demande de X., les factures et les rappels ont été expédiés aux adresses fournies. Le 8 novembre 2012, X. avait été informé que son locataire ne s'était pas acquitté de la facture d'eau (facture n°[a] ■ Décompte 1er semestre 2012 ■ Restaurant B.), et il avait eu plusieurs échanges téléphoniques à ce propos avec le service communal de la comptabilité. La commune précise que X. est devenu abonné du réseau d'eau par l'acquisition de l'immeuble, raccordé au réseau d'eau potable et non par contrat. Aux reproches d'avoir continué de livrer de l'eau, alors que les factures étaient impayées, la commune rétorque qu'elle ne peut pas suspendre la fourniture de l'eau potable en la limitant au minimum vital, avant qu'une procédure de recouvrement se soit montrée infructueuse (obtention d'un acte de défaut de bien) à l'encontre du propriétaire.

E.

Par courrier du 2 juillet 2014, X. déclare ne pas accepter le principe du contrat obligatoire, alors qu'il n'a jamais rien signé avec la commune, à laquelle il reproche de ne pas l'avoir renseigné et de ne pas avoir entrepris le nécessaire pour produire les factures dans le cadre de la faillite des tenanciers de l'Hôtel B.. X. accuse la commune de mauvaise foi, lorsqu'elle invoque le contrat de bail pour qu'il reporte la facture d'eau sur le locataire, consommateur final.

F.

Par courrier du 14 août 2014, tout en confirmant les arguments déjà développés dans ses observations du 23 juin 2014, la commune insiste sur le fait que X. a été renseigné à plusieurs reprises sur les règlements en vigueur, le non paiement des factures d'eau par son locataire et qu'il a été informé de ses responsabilités.

G.

Par courrier du 22 août 2014, X., tout en reprenant les arguments développés dans ses précédents courriers, insiste sur le fait qu'il n'a pas été renseigné par la commune qui n'est pas intervenue, alors que le locataire tenancier ne payait pas ses factures.

Considérant en droit:

1.

Le recours porte sur les factures d'eau de consommation. La Loi sur les eaux (LEaux) du 24 mars 1953 (RSN 731.101), la Loi sur la protection des eaux (LCPE) du 15 octobre 1984 (RSN 805.10), le Règlement d'exécution de la Loi sur la protection des eaux (RLCPE) du 18 février 1987 (RSN 805.100), le Règlement de distribution de l'eau potable et de défense incendie du 16 décembre 2010 du Syndicat régional de E. - F., l'Arrêté du Conseil général de la Commune de E. concernant la perception des taxes et émoluments liés à la gestion des

eaux, du 22 janvier 2013 sont applicables. La compétence du Département du développement territorial et de l'environnement ressort de l'article 37, alinéa 1er LCPE et de l'article premier du Règlement d'organisation du Département du développement territorial et de l'environnement (RO-DDTE), du 13 novembre 2013 (RSN 152.100.03).

2.

Atteint par la décision attaquée, du 28 avril 2014, X. (ci-après: le recourant) a un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification (art. 32, let. a de la Loi sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA), du 27 juin 1979). Interjeté dans les formes et délai légaux, le recours est recevable.

3.

L'eau de consommation est concédée aux communes ou, d'entente entre l'autorité concédante et le Conseil communal, aux concessionnaires communaux de distribution d'eau potable ou aux particuliers (art. 35 LEaux). La commune qui a le service public de l'eau potable doit la distribuer en tous lieux du territoire (), (art. 70 LEaux). Les propriétaires d'immeubles ont l'obligation de prendre l'eau potable au réseau de distribution public ou concédé (), (art. 75 LEaux). Selon l'article 80 alinéa 2, le Conseil d'Etat sanctionne les tarifs communaux de vente d'eau potable.

3.1.

En retranscrivant les articles-clés qui traitent de la distribution de l'eau potable à la population, le système voulu par le législateur nous apparaît simple et clair; il ne se prête à aucune interprétation. "Les communes qui ont le monopole de la distribution d'eau ont l'obligation de fournir l'eau(). En faisant de ce monopole de fait un monopole de droit, nous ne limitons pas la liberté des communes, nous la précisons. En principe, chaque commune a le droit exclusif, et, si elle fait usage de ce droit, l'obligation aussi de distribuer l'eau partout où le besoin s'en fait sentir sur son territoire. De leur côté, les propriétaires d'immeubles sont, de règle, tenus de se servir au réseau de distribution publique. Ce monopole de droit crée une situation claire et n'est pas contraire à notre constitution qui met dans les attributions des communes les services publics locaux, en laissant, tacitement la loi ■ ou, comme jusqu'ici, aux créations de fait ■ le soin de préciser le nombre, l'étendue et le statut de ces services" (Bulletin du Grand Conseil, 1951-1952, 117, séance du 16 avril 1952, Loi sur les eaux, p. 529 et 530).

3.2.

L'eau est un bien infiniment précieux, essentiel à la vie. C'est pourquoi, la Constitution (art. 5 Cst.NE) a investi l'Etat de la mission d'approvisionner sa population, en eau. L'eau de consommation est concédée aux communes (art. 35, al. 1erLEaux) qui la distribuent en tous lieux (art. 70 LEaux), par les immeubles obligatoirement raccordés (art. 75 LEaux). Les propriétaires d'immeubles n'ont pas le choix. "Le monopole directement exercé par la commune" (Bulletin du Grand Conseil, ib idem), implique que tout propriétaire est, de fait, tenu de se servir au réseau général, et point n'est besoin de contrat entre propriétaires et communes. En tant que propriétaires, le recourant est de fait tenu d'approvisionner son immeuble en eau potable, en se raccordant au réseau général de distribution.

C'est donc à tort que le recourant "n'[accepte]pas le principe de contrat obligatoire, alors qu'[il]n'a jamais signé un contrat avec la commune"(cf. contre-observations du 2 juillet 2014, consid. 1, p. 1) et s'est également en vain, d'autant qu'il ne développe pas son

raisonnement, que le recourant invoque, sans la citer, la jurisprudence du Tribunal fédéral concernant les contrats dit d'adhésion (cf. contre-observations du 2 juillet 2014, consid. 6, p. 3). L'intimée, qui accomplit un devoir légal en distribuant l'eau potable à sa population, n'a pas besoin d'une autorisation, ni d'aviser les propriétaires d'immeubles. Sur ce point, le recours est mal fondé.

4.

Le recourant explique que les factures d'eau ne lui étaient pas directement adressées, puisque ce n'était pas lui qui exploitait l'établissement public sis dans son immeuble.

4.1.

Selon l'article 1.2, alinéa 1er de l'Arrêté concernant la perception des taxes et émoluments liés à la gestion des eaux, du 20 janvier 2013, seul le propriétaire est considéré comme abonné. Il est responsable du paiement des taxes (art. 1.2, al. 2 de l'Arrêté du 20 janvier 2013). L'intimée explique que certains propriétaires requièrent expressément d'adresser les factures aux locataires, et qu'en l'espèce les factures et les rappels ont été expédiés aux adresses fournies à la commune.

4.2.

Le recourant ne conteste pas avoir demandé que les factures soient directement adressées à son locataire. Par contre, il soutient qu'il serait contraire au principe de causalité de percevoir la taxe auprès des propriétaires d'immeuble et non pas des locataires. Cependant, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le droit cantonal et communal sont autonomes en la matière. La Haute Cour reconnaît que le propriétaire bailleur a la possibilité de répercuter les taxes d'adduction d'eau potable, ainsi que celles d'évacuation et de dépollution des eaux usées, rendant de la sorte les locataires responsables de la quantité d'eau consommée. Le principe de causalité ancré à l'article 3 de la Loi fédérale sur la protection des eaux, (LEaux), du 24 janvier 1991, et l'effet incitatif voulu par l'article 60a LEaux, sont par conséquent respectés (Arrêt du 27 janvier 2009, de la IIe Cour de droit public, 2C_817/2008, consid. 6.3.).

Ce grief est rejeté dans la mesure où il est recevable.

5.

Il n'est pas inutile de rappeler que le bailleur supporte les contributions publiques et les charges qui grèvent la chose louée (art. 256b CO). Certaines contributions publiques et charges, régies par l'article 256b CO, remplissent les conditions légales de l'article 257a, alinéa 1er CO. Elles peuvent être reportées sur le locataire, à l'instar des taxes prélevées dans certaines communes pour l'évacuation des déchets compostables (Thomas Oberle, *Nebenkosten ■ Heizkosten*, 3e éd., Zurich 2007, 25) ou la taxe d'épuration des eaux (François Bohnet, Marino Montini, *Droit du bail à loyer*, éd. Helbing Lichtenhahn, Bâle 2010, ad art. 257aal. 1 CO, n°10, p. 147, 148). Les frais accessoires au loyer dus pour les prestations fournies par le bailleur ou un tiers en rapport avec l'usage de la chose (art. 257aal. 1er CO) font partie du loyer dû au bailleur.

5.1.

Dans le cadre de la faillite du locataire, le bailleur peut exiger des sûretés (art. 266h CO), ce qui lui permet de se garantir contre l'insolvabilité de son locataire, dont la faillite a été prononcée. Dans la pratique toutefois, avant d'être déclaré en faillite, le locataire traverse le

plus souvent une période de difficultés financières qui l'empêchent de payer son loyer ponctuellement ou dans son intégralité. Son bail est ainsi en pratique fréquemment déjà résilié en application de l'article 83 CO, ou surtout de l'article 257dCO (demeure du locataire), avant le moment où sa faillite intervient (François Bohnet, Marino Montini, op. cit. , ad art. 266hCO, n°5, p. 677).

5.2.

En l'espèce, conformément aux dispositions citées ci-dessus (CO, LEaux, règlement et arrêté communaux), le recourant répond de la facture de distribution de l'eau. Seul le recourant disposait d'un lien juridique avec son locataire (contrat de bail), auquel il a pu réclamer les loyers et partant les charges impayés. L'intimée, qui n'a pas de créance directe envers le locataire, n'était pas habilitée à produire les factures d'eau dans le cadre de la faillite du locataire. Seul le recourant y était autorisé.

5.3.

Selon l'article 4.5 de l'Arrêté du Conseil général de la commune de E., concernant la perception des taxes et émoluments liés à la gestion des eaux, du 20 janvier 2013, ce n'est qu'en cas de procédure de recouvrement infructueuse, à l'encontre de l'abonné, que la commune est en droit de suspendre la fourniture de l'eau potable, tout en assurant néanmoins la distribution du minimum vital. Contrairement à ce que prétend le recourant, l'intimée n'était pas autorisée à suspendre la fourniture de l'eau potable au locataire de l'immeuble du recourant.

Sur ces points également le recours est mal fondé.

6.

Le recourant conteste au surplus, qu'une quelconque facture d'eau se justifie pour la période du 1er trimestre 2013, puisque l'établissement était fermé, et qu'une erreur de facturation existe s'agissant du 2ème semestre 2013.

6.1.

La facture d'eau n° [b], qui a trait au 1er trimestre 2013 (période du 01.01.2013 au 31.03.2013) concerne des acomptes "eau" (compteur [d]) et "assainissement" (compteur [d]), d'un montant total de 810.15.00 TVA incluse. Dans la mesure où il s'agit d'acomptes, qui seront pris en compte dans la facture globale ultérieure, ladite facture est due, quand bien même il n'y a pas eu de consommation d'eau.

6.2.

La facture d'eau n° [c], pour le 2ème semestre 2013 (période du 01.07.2013 au 31.12.2013), d'un montant total de CHF 2'966.75, contiendrait une erreur, aux dires du recourant. Ce dernier ne prend cependant pas la peine de motiver cette affirmation, et ne donne aucune explication, ni justificatif. Aussi, l'autorité de céans n'est pas à même de prendre position. Elle invite l'intimée à fournir, au besoin, au recourant, les informations utiles.

7.

Au vu de ce qui précède, le recours est rejeté et la décision du 2 avril 2013 est confirmée. Le recourant, qui succombe, doit supporter les frais de procédure conformément à l'article 47 LPJA. Il n'y a pas lieu d'allouer une indemnité de dépens.

Par ces motifs, le conseiller d'Etat, chef suppléant extraordinaire du Département du développement territorial et de l'environnement,

décide:

1.le recours du 12 mai 2014 est rejeté et la décision du 28 avril 2014 est confirmée.

2.un émolument deCHF 600.-et des frais s'élevant parCHF 60.-sont mis à la charge du recourant, montant compensé par l'avance de frais versée le 2 juin 2014.

3.il n'est pas alloué de dépens

Neuchâtel, le 9 septembre 2014

Alain Ribaux

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.