

Y'A DE L'ÉLECTRICITÉ DANS L'AIR ? AUSSI DANS LES PPE

PAR ROLAND SAVARY, ADMINISTRATEUR DE ROLAND SAVARY IMMOBILIER SA
ET ANCIEN CHARGE DES COURS D'ADMINISTRATION PPE (USPI FORMATION)
AU BREVET FEDERAL DE GERANT D'IMMEUBLES

Sommaire

1. INTRODUCTION	2
2. L'ELECTRICITE DANS LES BATIMENTS.....	2
3. LA RECHARGE DES VOITURES ELECTRIQUES.....	3
3.1. LA RECHARGE RAPIDE.....	3
3.2. LA RECHARGE APPROPRIEE	3
4. L'EQUIPEMENT DU GARAGE	3
4.1. DE LA SEULE VOLONTE DU PROPRIETAIRE D'ETAGE	3
4.2. DE LA VOLONTE DE LA COMMUNAUTE DES PROPRIETAIRES D'ETAGES.....	4
4.3. UNE ALTERNATIVE A L'INVESTISSEMENT PAR LA COMMUNAUTE DES PROPRIETAIRES D'ETAGES	4
4.4. SI LE PARKING EST UN LOT DE LA PROPRIETE PAR ETAGES	5
4.5. SI LE PARKING EST AU BENEFICE DE SERVITUDES D'USAGE DE PLACES DE PARC INTERIEURES.....	5
4.6. SI LES PLACES DE PARC SONT AU BENEFICE D'UN DROIT D'USAGE REGLEMENTAIRE.....	5
4.7. A QUI INCOMBE L'ACHAT OU LA LOCATION D'UNE BORNE DE RECHARGE, AINSI QUE LES FRAIS D'EXPLOITATION DE L'UTILISATION ET LA CONSOMMATION.....	6
5. LA DECISION DE LA COMMUNAUTE DES PROPRIETAIRES D'ETAGES	6
5.1. LA CONTESTATION DE CETTE DECISION.....	6
6. L'INSTALLATION DE PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES EN TOITURE DANS UN IMMEUBLE EN PPE DANS LE BUT DE CREER UN REGROUPEMENT DE CONSOMMATION PROPRE EN ELECTRICITE.....	7
6.1. INTRODUCTION	7
6.2. LA LOI SUR L'ENERGIE	7
7. CONCLUSIONS	9

1. INTRODUCTION

Vous sentez cette électricité dans l'air.... du temps.

On la met à toute les sauces aujourd'hui. Dans les années 80, les vendeurs d'électricité donnaient des subventions à toutes personnes qui installaient du chauffage électrique en convection directe dans les bâtiments. 30 ans plus tard, il faut absolument interdire le chauffage électrique. C'est criminel de se chauffer à l'électricité avec des convecteurs. En 2010, il fallait mettre des panneaux sur les toits, mais des panneaux solaires thermiques pour fabriquer de l'eau chaude sanitaire. Aujourd'hui, on prône la voiture électrique et il faut mettre des panneaux photovoltaïques pour fabriquer de l'électricité en masse. Et demain, je fais quoi....

On a vraiment l'impression de se faire balader et c'est très difficile en ce moment, pour une personne normalement constituée de savoir ce qu'il faut faire pour bien faire.

Certes, aujourd'hui l'énergie électrique prend sa revanche sur l'énergie fossile grâce à la peur engendrée par la détérioration du climat et le manque probable de cette énergie à long terme.

Le coût bon marché de cette énergie fossile pendant des années a empêché nos chercheurs et ingénieurs de développer d'autres alternatives, rentabilité oblige.

On y ajoute une guerre qui fait renchérir les prix et tout le monde veut produire de l'électricité. La société n'aime pas le manque de décision, les hésitations.

Alors soit, allons-y. Electricité nous voilà.

2. L'ELECTRICITE DANS LES BATIMENTS

En règle générale, lorsqu'un bâtiment est construit, le gestionnaire du réseau de distribution et l'électricien chargé de la mise en œuvre des travaux vont déterminer le nombre d'ampères (grosseur du tuyau) nécessaire au besoin du bâtiment. En principe, une villa individuelle sera dotée de 25 à 50 ampères en fonction de ses besoins et un bâtiment locatif ou PPE, de 12 appartements, de 80 à 120 ampères.

Ce calcul sera fait pour permettre aux habitants d'user parcimonieusement de leurs installations sans risque de saturer leur réseau.

3. LA RECHARGE DES VOITURES ELECTRIQUES

3.1. LA RECHARGE RAPIDE

Pour information une voiture électrique peut utiliser jusqu'à 30 ampères pour une recharge rapide. Cette puissance peut être diminuée jusqu'à 10 ampères selon les bornes de recharge. Moins d'ampère = plus de temps pour recharger.

Imaginez que 3 voitures chargent à pleine puissance dans le garage collectif d'un immeuble. L'utilisation simultanée de beaucoup de puissance prêterait les autres activités ménagères, telles que l'utilisation de votre four, de votre cuisinière ou encore de votre lave-vaisselle aux heures de pointe.

3.2. LA RECHARGE APPROPRIEE

L'idée de base est de pouvoir recharger sa voiture un peu comme un téléphone portable, soit le soir en arrivant à domicile, en stationnant son véhicule sur sa place de parc, en le branchant sur sa borne de recharge, puis de repartir le lendemain matin sans oublier de retirer la prise.

Pour cela, il faut qu'un réseau électrique soit créé dans le parking collectif. Généralement, il est complété d'un compteur spécifique, et permet par un système de bornes identiques de gérer les recharges et de facturer l'énergie consommée par chaque véhicule.

Dans un garage collectif, ce système est le seul approprié pour permettre à 10 ou 20 voitures de recharger en même temps. A l'aide d'une régulation, il utilise le courant à disposition après avoir satisfait les besoins ménagers qui ne seront pas les mêmes à 19h00, qu'à 2h du matin.

La régulation permet même de favoriser une voiture moins chargée qu'une autre pour assurer au petit matin une recharge d'au moins 80 % sur l'ensemble des véhicules.

4. L'EQUIPEMENT DU GARAGE

4.1. DE LA SEULE VOLONTE DU PROPRIETAIRE D'ETAGE

Comme vous le savez, vous les praticiens, il est très difficile pour un propriétaire d'étage, d'admettre qu'il puisse dépendre d'une collectivité pour acheter une voiture électrique, du moins pour la recharger par la suite.

De ce fait, les administrateurs de PPE sont parfois mis devant le fait accompli et constatent que certains copropriétaires, de leur propre chef, ont tiré une ligne depuis leur compteur jusqu'à leur place de parc pour pouvoir y brancher égoïstement leur voiture neuve qui ne fait pas de bruit.

Que faire lors d'un tel constat ?

La première chose sera certainement de s'assurer que la consommation électrique n'est pas prélevée sur compteur des communs de l'immeuble.

Ensuite, l'administrateur devra intervenir auprès du propriétaire d'étage pour lui signaler que cette installation n'a pas fait l'objet d'autorisation et qu'elle sera tolérée exceptionnellement et à bien plaisir, tant et aussi longtemps que le réseau électrique de l'immeuble n'en souffrira pas et que la PPE n'aura pas légiféré sur l'installation d'un équipement collectif de recharge dans le garage.

4.2. DE LA VOLONTE DE LA COMMUNAUTE DES PROPRIETAIRES D'ETAGES

La mise en place d'un réseau de câbles, dédié à la recharge des voitures électriques est en règle générale un dispositif qui équivaut à la réalisation de travaux sur les parties communes de la PPE, pour lesquels une décision de l'assemblée générale est nécessaire.

Le coût d'un tel dispositif est généralement estimé entre Fr. 1'000.00 et Fr. 1'500.00 par place de parc. Pour un garage de 20 places, il s'agira d'un investissement situé entre Fr. 20'000.00 et Fr. 30'000.00, sans prendre en compte les frais individuels d'équipement, tels achat ou location de la borne de recharge, frais de décompte périodique, consommation électrique.

Puisqu'un tel équipement apporte une « plus-value » à l'immeuble, il doit être considéré comme des travaux utiles qui nécessitent, sauf règles contraires spécifiées dans le Règlement d'administration, l'accord de la majorité des propriétaires d'étages totalisant en outre plus de la moitié des quotes-parts pour être réalisé.

N'avez-vous pas l'impression de connaître d'ores et déjà le résultat du vote si 3 propriétaires d'étage uniquement ont opté pour l'achat d'un véhicule électrique et que 17 n'ont pas l'intention de procéder à un tel achat avant plusieurs années.

Pour l'avoir vécu à plusieurs reprises au cours des derniers mois, à chaque fois que les investissements nécessaires à ces équipements ont été soumis à la décision des propriétaires d'étages, ils ont été refusés par la majorité qui n'était pas encore acquise à l'achat d'un véhicule électrique.

4.3. UNE ALTERNATIVE A L'INVESTISSEMENT PAR LA COMMUNAUTE DES PROPRIETAIRES D'ETAGES

Que faire pour permettre à cette minorité de propriétaires de véhicules électriques de bénéficier, à court terme, d'une telle infrastructure leur permettant de charger leurs véhicules sans préjudice des intérêts de la collectivité.

Plusieurs vendeurs d'électricité ont flairé la bonne affaire.

Ces derniers proposent aujourd'hui aux communautés de propriétaires d'étages, ou aux propriétaires d'immeubles locatifs, de procéder à leurs frais, à la réalisation de cette infrastructure dans les parkings, moyennant l'acceptation par elles ou par eux, d'un contrat d'exclusivité d'une durée de 15 ans, s'agissant de la mise à disposition des bornes (location

ou vente), de la vente du courant électrique et de la facturation aux bénéficiaires de cette prestation périodique.

La convention prévoit, dans un cadre général, l'engagement du prestataire de vendre l'électricité au même prix que le réseau qui dessert le bâtiment.

Cette proposition offre la possibilité aux propriétaires de bénéficier d'une infrastructure indispensable au fonctionnement des recharges sans frais et sans se préoccuper de la gestion et de la facturation. La seule contrainte est de valider le contrat d'exclusivité du prestataire pour les 15 prochaines années.

Cette proposition a d'ores et déjà permis à bons nombres de parking d'être équipés sans frais pour les propriétaires et ceci à la satisfaction des bénéficiaires, propriétaires de voitures électriques.

4.4. SI LE PARKING EST UN LOT DE LA PROPRIETE PAR ETAGES

La décision de réaliser l'infrastructure et de la financer incombera à la copropriété ordinaire formée par le lot du garage.

Il en sera de même pour la validation d'un contrat de longue durée permettant au vendeur d'électricité d'assurer ce service en exclusivité directement auprès des propriétaires de places de parc. Dans ce cas, les propriétaires des parts de copropriété n'auront aucune infrastructure à financer.

4.5. SI LE PARKING EST AU BENEFICE DE SERVITUDES D'USAGE DE PLACES DE PARC INTERIEURES.

La décision de réaliser l'infrastructure reviendra à la communauté des propriétaires d'étages qui imposera le financement aux bénéficiaires des servitudes d'usage de places de parc en fonction de ce prévoit l'exercice de la servitude.

Il en sera de même pour la validation d'un contrat de longue durée permettant au vendeur d'électricité d'assurer ce service en exclusivité directement auprès des propriétaires de places de parc. Dans ce cas, les bénéficiaires de servitudes n'auront aucune infrastructure à financer.

4.6. SI LES PLACES DE PARC SONT AU BENEFICE D'UN DROIT D'USAGE REGLEMENTAIRE.

La décision de réaliser l'infrastructure reviendra à la communauté des propriétaires d'étage qui imposera le financement aux bénéficiaires des droits d'usage en fonction de ce que prévoit le règlement d'administration.

Il en sera de même pour la validation d'un contrat de longue durée permettant au vendeur d'électricité d'assurer ce service en exclusivité directement auprès des propriétaires de places

de parc. Dans ce cas, les copropriétaires, bénéficiaires du droit réglementaire n'auront aucune infrastructure à financer.

4.7. A QUI INCOMBE L'ACHAT OU LA LOCATION D'UNE BORNE DE RECHARGE, AINSI QUE LES FRAIS D'EXPLOITATION DE L'UTILISATION ET LA CONSOMMATION.

Une fois réalisée, voire financée, l'infrastructure est à disposition des bénéficiaires qui pourront souscrire ou non, un abonnement prévoyant l'achat ou la location de la borne, une participation aux frais d'exploitation, ainsi que la consommation effective d'électricité.

5. LA DECISION DE LA COMMUNAUTE DES PROPRIETAIRES D'ETAGES

La réalisation de l'infrastructure de base et la convention de financement de l'opération est dépendante d'une décision prise à la double majorité des propriétaires d'étages. Celle-ci se prononcera en toute connaissance de cause sur l'imposition du financement à charge utilisateurs de l'installation, à savoir les bénéficiaires des places de parc.

Si l'opération consiste à confier la réalisation de cette infrastructure à un tiers moyennant l'octroi par contrat d'une concession d'exclusivité d'un certain nombre d'années, la décision de l'assemblée pourra être assimilée à un acte d'administration important nécessitant également la double majorité des propriétaires d'étages lors de l'assemblée générale.

Dans ce cas, les bénéficiaires auront la possibilité, sans aucune obligation, d'utiliser l'infrastructure moyennant la souscription d'un contrat directement avec le prestataire de fourniture d'électricité au bénéfice de la convention.

5.1. LA CONTESTATION DE CETTE DECISION

La contestation d'une décision d'assemblée générale n'appartient qu'aux propriétaires d'étages, voire aux copropriétaires ordinaires d'un lot garage. Les bénéficiaires d'une servitude d'usage ne disposent pas de cette possibilité.

Dans ce contextes, l'administrateur devra s'assurer de la perception des participations financières de ces bénéficiaires avant de réaliser les travaux.

6. L'INSTALLATION DE PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES EN TOITURE DANS UN IMMEUBLE EN PPE DANS LE BUT DE CREER UN REGROUPEMENT DE CONSOMMATION PROPRE EN ELECTRICITE.

6.1. INTRODUCTION

Le sujet d'actualité dans la plupart des propriétés par étages est de déterminer la faisabilité d'installer des panneaux solaires en toiture dans le but de consommer un maximum d'électricité produite par leur propre soin.

Et voilà que les administrateurs de PPE sont sollicités pour faire la première analyse du projet et estimer sa rentabilité comme s'ils étaient des spécialistes en la matière.

Dès l'instant où cette idée devient réaliste, l'administrateur se doit de demander un ou plusieurs devis à des bureaux techniques spécialisés sur le sujet. Ce devis ou le budget nécessaire à la réalisation de cette étude pourra être soumis à la décision des propriétaires d'étages à l'occasion d'une prochaine assemblée générale.

Cette étude devrait permettre d'évaluer l'investissement nécessaire et d'examiner sous tous les angles la rentabilité d'un tel projet.

Si ce projet est rentable et que l'option est de mettre en œuvre l'installation de panneaux solaires et de créer un regroupement dans le cadre de la consommation propre, l'administrateur devra préparer l'ordre du jour de la prochaine assemblée avec beaucoup de concentration, afin de poser les bonnes questions aux propriétaires d'étages.

Examinons tout d'abord les principes de la loi sur l'énergie.

6.2. LA LOI SUR L'ENERGIE

La consommation propre (art. 16 L'En)

Tout exploitant d'installation peut consommer, sur le lieu de production, tout ou partie de l'énergie qu'il a lui-même produite. Il peut aussi vendre tout ou partie de cette énergie pour qu'elle soit consommée sur le lieu de production. Ces deux types d'affectation de l'énergie sont considérés comme consommation propre.

Cette disposition légale permet, par exemple, à une propriété par étages de mettre en place des panneaux solaires photovoltaïques en toiture et de consommer sa propre production pour ses installations communes (éclairage, ascenseur, pompe à chaleur, etc.).

La propriété par étages peut également vendre tout ou partie de l'énergie au réseau auquel il est relié.

Si la PPE souhaite faire profiter les propriétaires de lots de cette propre production électrique, il faudra prévoir un regroupement selon les dispositions légales suivantes :

Regroupement dans le cadre de la consommation propre (art. 17 LÉne)

1 Si plusieurs propriétaires fonciers ayant qualité de consommateur final se partagent un même lieu de production, ils peuvent se regrouper dans la perspective d'une consommation propre commune, pour autant que la puissance totale de production soit considérable par rapport à la puissance de raccordement au point de mesure (art. 18, al. 1). Pour ce faire, ils concluent une convention entre eux ainsi qu'avec l'exploitant de l'installation.

2 Les propriétaires fonciers peuvent prévoir que la consommation propre commune sur le lieu de production s'étende aux utilisateurs finaux avec qui ils ont conclu un bail à loyer ou à ferme. Ils sont responsables de l'approvisionnement des locataires et fermiers participant au regroupement. Les art. 6 et 7 de la loi du 23 mars 2007 sur l'approvisionnement en électricité (LApEl)⁸ s'appliquent par analogie. Le Conseil fédéral peut prévoir des exceptions aux droits et obligations énoncés aux art. 6 et 7 LApEl.

3 Lorsque le propriétaire foncier met en place une consommation propre commune, les locataires ou les fermiers ont la possibilité de demander que l'approvisionnement de base soit assuré par le gestionnaire de réseau, comme le prévoient les art. 6 et 7 LApEl. Ils peuvent faire valoir ce droit à un stade ultérieur uniquement si le propriétaire foncier n'honore pas les obligations qui lui sont faites à l'al. 2. Les locataires et les fermiers conservent en principe leur droit à l'accès au réseau en vertu de l'art. 13 LApEl.

4 Les propriétaires fonciers prennent eux-mêmes en charge les coûts liés à l'introduction de la consommation propre commune, dans la mesure où ils ne sont pas couverts par la rémunération pour l'utilisation du réseau (art. 14 LApEl). Ils ne peuvent pas les répercuter sur les locataires ou les fermiers.

Cette disposition permet au RCP (regroupement dans le cadre de la consommation propre), par exemple un immeuble en propriété par étage, moyennant l'établissement d'une convention, de prévoir que cette consommation s'étende aux utilisateurs finaux (locataires).

La loi sur l'approvisionnement en électricité (LApEL)

Art. 6 – obligation de fourniture et tarification pour consommateurs captifs.

Les gestionnaires d'un réseau de distribution prennent les mesures requises pour pouvoir fournir en tout temps aux consommateurs captifs et aux autres consommateurs finaux de leur zone de desserte qui ne font pas usage de leur droit d'accès au réseau la quantité d'électricité qu'ils désirent au niveau de qualité requis et à des tarifs équitables.

2 Sont considérés comme consommateurs captifs au sens du présent article les ménages et les autres consommateurs finaux qui consomment annuellement moins de 100 MWh par site de consommation.

Cette disposition contraint le gestionnaire du regroupement de consommation propre de se substituer au GRD pour la fourniture du courant au consommateur final (copropriétaire, voire locataire).

Le consommateur final (locataire) dispose d'un droit de veto qui lui permet de refuser toute participation au RCP est de maintenir sa relation avec le gestionnaire du réseau de distribution (GRD).

Tout n'est donc pas si simple.

Dans le cas de la constitution d'un RCP, il s'agira en plus de la décision d'installer des panneaux solaires en toiture de procéder à une modification réglementaire visant à définir assez clairement le dispositif de prise en charge de l'énergie électrique dans les frais communs de la PPE.

L'ordre du jour de l'assemblée devra donc prévoir les sujets pour lesquels l'assentiment des propriétaires d'étages sera nécessaire.

- La décision de réaliser l'installation des panneaux solaires et leur financement.
- La modification du règlement d'administration et d'utilisation pour rendre obligatoire l'adhésion de chaque propriétaire au RCP.
 - Définir que l'électricité générale du bâtiment, y compris celle utilisée par les unités d'étages fait désormais partie des frais et charges communs.
 - Préciser que l'électricité est répartie entre les unités d'étages en fonction de leur consommations indiquée par les compteurs dédiés à chaque unité d'étages.
 - Éventuellement exonérer des frais d'électricité un propriétaire d'étages qui ne voudrait pas participer au RCP.
 - Attribuer à l'administrateur ou à un tiers les pouvoirs du représentant du RCP.
 - Obliger chaque propriétaire d'étage qui loue son lot de prévoir un contrat séparé pour la vente de l'énergie électrique avec son locataire.

Si la majorité nécessaire à réaliser l'investissement des panneaux et à assurer leur financement est relativement simple à concevoir (Travaux utiles – double majorité).

La modification du règlement n'est certainement pas de nature aussi simple. L'administrateur pragmatique proposera un vote à la double majorité pour permettre la réalisation du projet.

Il existera certainement quelque part un juriste pour définir que l'unanimité est nécessaire dans ce contexte, mais si l'on veut favoriser la production d'électricité pour le bien de l'humanité, le Tribunal Fédéral devra faire preuve de pragmatisme et convenir que ce genre de projet doit pouvoir être réalisé sans prendre en compte l'absentéisme dans certaine PPE, ni le refus de certaines minorités.

7. CONCLUSIONS

L'électricité devrait constituer notre nouvelle énergie principale pour l'avenir. Pour les praticiens et certainement aussi pour les juristes, la jungle législative qui entoure l'électricité, véritable dédale, risque de ralentir les prises de décisions. Espérons que nos politiques sauront donner les impulsions nécessaires à favoriser l'ensemble du dispositif.

Dans tous les cas, soyez attentif et faite attention de ne pas tomber dans le panneau même si celui-ci est photovoltaïque.