

VOUS SOUHAITEZ INSTALLER UNE INFRASTRUCTURE DE RECHARGE DE VOTRE VOITURE ÉLECTRIQUE POUR UN LOGEMENT LOCATIF OU UNE PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGE?

Vous devez savoir ce qui suit:

L'endroit le plus approprié pour recharger une voiture électrique est celui où le véhicule stationne le plus longtemps. Donc principalement à domicile. La Suisse est le pays des locataires et des propriétaires d'appartements (propriété par étage / PPE). Les voitures électriques stationnent souvent dans des parkings souterrains ou des garages séparés. Comment équiper ces places de parc d'infrastructures de recharge? Si vous êtes locataire de votre appartement ou si vous habitez en PPE, vous devez savoir ce qui suit:

Pour les locataires:

- vous devez demander l'**accord du bailleur** ou de son représentant pour pouvoir installer une infrastructure de recharge. Il s'agit en règle générale d'une société de gestion.
- l'utilisation régulière d'électricité commune pour recharger la voiture n'est pas réglée contractuellement dans la grande majorité des cas. Vous avez donc besoin d'un **accord** non seulement pour l'installation d'une infrastructure de recharge, mais aussi pour la **consommation de courant électrique**.
- il est recommandé de se faire facturer l'électricité à un prix forfaitaire.
- il est également possible (mais plus cher) de faire installer un compteur ou de raccorder le chargeur au compteur de votre appartement ou de votre bien immobilier.
- **vous n'avez en principe pas droit à l'équipement** d'une place de parc ou à l'utilisation régulière d'une infrastructure de recharge existante si vous n'avez pas conclu de convention à ce sujet (art. 256 CO). Une solution peut généralement être trouvée si vous êtes prêt à assumer partiellement ou complètement les coûts.
- la société de gestion immobilière acceptera sans doute dans ces conditions de **renoncer au rétablissement de la situation antérieure** à la fin de la période de location, mais il est recommandé d'en convenir par écrit (art. 260a al. 2 CO).
- il est utile de soumettre au bailleur ou à la société de gestion **un dossier technique concernant l'infrastructure de recharge**. Indiquez en particulier la capacité (en kWh) de l'infrastructure de recharge. Demandez les documents nécessaires au fournisseur ou à l'installateur du chargeur.
- demandez au vendeur de la voiture électrique ou à l'installateur de faire une inspection à domicile afin de déterminer la meilleure solution de recharge pour votre véhicule.
- il est recommandé de faire déterminer la possibilité ou la nécessité d'un dispositif de **gestion** de la charge par le fournisseur ou l'installateur en collaboration avec l'électricien de l'immeuble. Les échanges entre ces parties ont généralement lieu au moment de l'attribution du mandat d'installation.



Pour les personnes habitant en PPE:

- dans les immeubles en propriété par étage, les places de parc – contrairement aux box de garage séparés – ne font le plus souvent pas l’objet d’un droit spécial. Vous avez donc besoin du consentement de l’assemblée des propriétaires pour pouvoir installer une infrastructure de recharge.
- compte tenu de la propagation de la mobilité électrique, le raccordement électrique des places de garage peut être considéré comme une „**mesure nécessaire**“. De ce fait, vous avez besoin d’une décision prise par **la majorité des propriétaires**. Vous pouvez vous référer à cet effet à l’art. 647c CC.
- si l’installation d’une infrastructure de recharge n’est considérée que comme une „**mesure utile**“, vous avez besoin d’une décision prise par **la majorité des propriétaires** qui réunissent aussi la majorité de la valeur de l’immeuble (majorité des parts). Vous pouvez vous référer à cet effet à l’arrêt du Tribunal fédéral 5C.110/2001.
- même une modification de l’immeuble qui ne sert qu’un seul propriétaire en PPE peut être considérée comme „utile“ dans ce sens et a donc besoin de l’accord de la majorité des propriétaires qui réunissent aussi la majorité de la valeur de l’immeuble.
- si vous êtes seul à projeter l’installation d’une infrastructure de recharge, vous n’obtiendrez sans doute une décision majoritaire favorable que **si vous assumez tous les coûts de l’équipement**. Cela est d’ailleurs aussi prévu dans la loi (art. 712h al. 3 CC).
- si par la suite d’autres propriétaires en PPE souhaitent installer une infrastructure de recharge, il est pour le moins équitable qu’**ils participent aux frais initiaux que vous avez assumés**. Il est recommandé de procéder à une réglementation dans ce sens au moment de l’installation de la première infrastructure de recharge.
- si **l’équipement de garages faisant l’objet d’un droit spécial** exige des interventions sur des parties communes de l’immeuble, les autres propriétaires en PPE doivent tolérer le passage de conduites contre une indemnité (art. 691 CC).
- il est utile de présenter à l’assemblée des propriétaires un **dossier technique de l’infrastructure de recharge**. Relevez en particulier la capacité (en kWh) de l’infrastructure de recharge. Demandez les documents nécessaires au fournisseur ou à l’installateur de votre infrastructure de recharge.
- **préparez** pour l’assemblée des propriétaires **une proposition** dûment motivée et comprenant les conventions et réglementations à adopter.
- veillez à ce qu’en cas de vente de l’appartement ou de la propriété immobilière **les réglementations adoptées passent au nouveau propriétaire**.
- demandez au vendeur de la voiture électrique ou à l’installateur de faire une inspection à domicile afin de déterminer la meilleure solution de recharge pour votre véhicule.
- il est recommandé de faire déterminer la possibilité ou la nécessité d’un dispositif de **gestion de la charge** par le fournisseur ou l’installateur en collaboration avec l’électricien de l’immeuble. Les échanges entre ces parties ont généralement lieu au moment de l’attribution du mandat d’installation.

