



Séminaire PPE 2023  
Université de Neuchâtel

## LES REGROUPEMENTS DANS LE CADRE DE LA CONSOMMATION PROPRE ET LA PPE

**David Sifonios**, Docteur en droit, avocat 22 septembre 2023

### PLAN

---

1. Introduction
2. La consommation propre
3. Réalisation du RCP par la PPE
4. Réalisation du RCP par certains copropriétaires
5. Le cas particulier du contracting photovoltaïque
6. Conclusion



## 1

## INTRODUCTION



## LE DÉVELOPPEMENT DE L'ÉNERGIE PHOTOVOLTAÏQUE

1

La politique énergétique et climatique de la Suisse est fondée notamment sur:

- La **sortie du nucléaire**
- L'objectif de **neutralité carbone** à l'horizon 2050, qui implique une sortie des énergies fossiles

Ces objectifs nécessitent notamment une **électrification** croissante et rapide des secteurs des transports et du chauffage des bâtiments et une augmentation massive de la production d'électricité d'origine renouvelable

La Confédération mise en particulier sur une forte augmentation de la production d'électricité d'origine **photovoltaïque**, qui est graduellement appelée à devenir un pilier de l'approvisionnement en électricité du pays



INTRODUCTION

4

## LE DÉVELOPPEMENT DE L'ÉNERGIE PHOTOVOLTAÏQUE

**1**

INTRODUCTION

La volonté politique actuelle est de construire les installations photovoltaïques en priorité sur les **toits** des bâtiments (exception des parcs solaires alpins)

L'approvisionnement en électricité passe donc d'un modèle fondé sur de grandes centrales de production (usines hydrauliques, centrales nucléaires) à une **production décentralisée**, l'électricité étant produite à proximité des consommateurs, par de petites installations de production

Les objectifs de développement de l'énergie renouvelable et du photovoltaïque représentent un défi considérable, qui nécessitent des efforts et des **investissements** massifs, notamment des propriétaires immobiliers

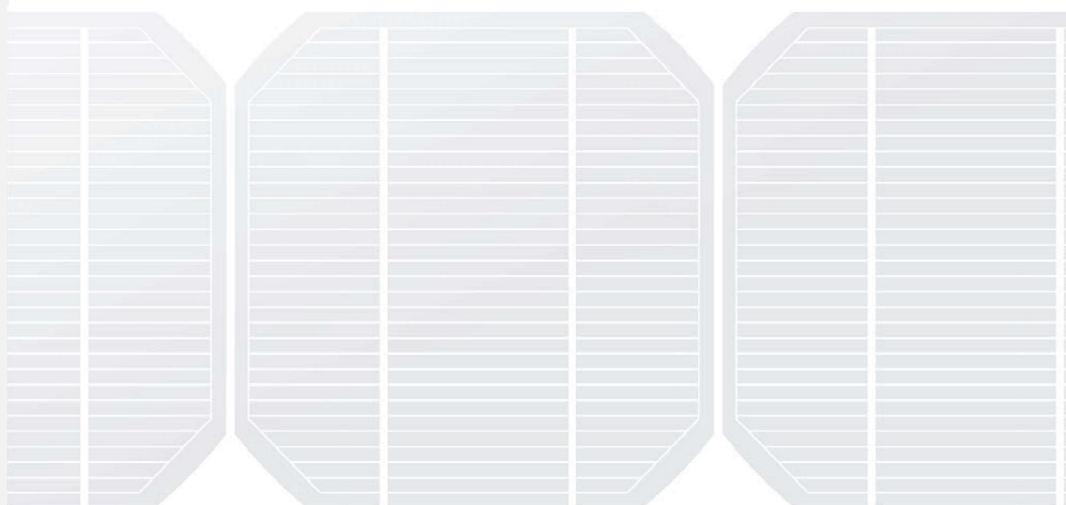
Dans ce cadre, les mesures incitatives sont utiles, notamment la **consommation propre** d'électricité, qui vise à favoriser la production et la consommation locales d'électricité



5

**2**

## LA CONSOMMATION PROPRE



## LA CONSOMMATION PROPRE

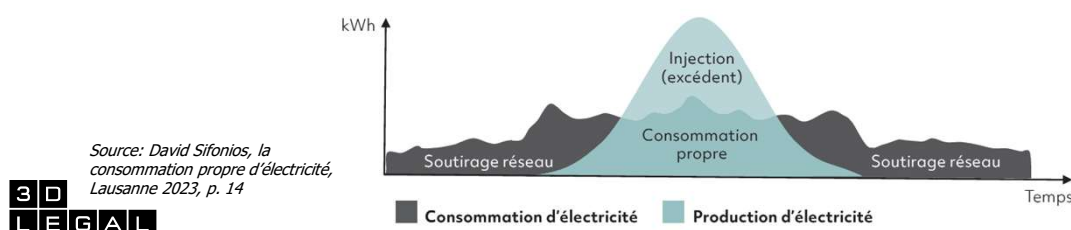
2

### DÉFINITION

La **consommation propre** = consommation, directement sur le lieu de production, de l'électricité produite, sans que cette électricité ne transite par le réseau de distribution

L'avantage financier de la consommation propre est que cette consommation est **exonérée** des coûts d'acheminement et des taxes sur l'électricité

Le solde d'électricité qui n'est pas consommé sur place est injecté dans le réseau de distribution et racheté par le gestionnaire de réseau



3D  
LEGAL

LA CONSOMMATION PROPRE

7

## LA CONSOMMATION PROPRE COMMUNE

2

### LES REGROUPEMENTS DANS LA CADRE DE LA CONSOMMATION PROPRE

Plusieurs propriétaires peuvent former un **regroupement dans le cadre de la consommation propre (RCP)**, y compris au sein d'une PPE, pour consommer ensemble la production d'une installation photovoltaïque, sur le lieu de production

Un RCP peut s'étendre à **tous** les propriétaires d'étages d'une PPE ou à une **partie** d'entre eux. Le cas échéant, si certaines parts d'étages sont mises en location, les **locataires** peuvent à certaines conditions être intégrés également au RCP

La législation fédérale régit en détail les RCP. La pratique a développé un modèle alternatif, les «communautés d'autoconsommation», qui ne sont pas examinés en détail ici

Le RCP constitue un **consommateur final unique** et dispose d'un **compteur unique** du gestionnaire de réseau (factures globales, solidarité externe). Il peut accéder au **marché libre** si sa consommation globale est  $\geq 100'000$  kWh/an

3D  
LEGAL

LA CONSOMMATION PROPRE

8

## CONDITIONS

2

### CONDITIONS APPLICABLES À LA CONSOMMATION PROPRE

Les avantages financiers de la consommation propre sont soumis à différentes **conditions**

En particulier, l'électricité ne doit **pas transiter par le réseau** de distribution entre l'installation de production et le(s) point(s) de consommation

Exigences supplémentaires pour les RCP:

- **Puissance minimale:** la puissance de production doit être d'au moins 10% de la puissance de raccordement du RCP
- Possibilité d'intégrer des **biens-fonds adjacents**, si les autres conditions sont remplies
- Les locataires qui disposent déjà d'un contrat de bail au moment de la constitution du RCP doivent accepter d'intégrer celui-ci



## RAPPORTS INTERNES

2

### LES PARTICULARITÉS EN MATIÈRE DE PPE

La législation fédérale régit en détail les rapports entre propriétaires et locataires au sein d'un RCP mais ne prévoit que peu de règles spécifiques en matière de règlement des rapports internes entre les propriétaires

La mise en place d'un RCP au sein d'une PPE nécessite de tenir compte des **règles générales** de la PPE et du droit des contrats, appliquées au contexte spécifique du RCP et à l'étendue prévue du regroupement

Les questions susceptibles de se poser peuvent varier selon l'**étendue** envisagée du RCP

Le regroupement ne coïncide pas nécessairement avec la composition de la PPE et peut s'étendre soit à la **totalité** des propriétaires d'étages, soit à une **partie** d'entre eux

Il est également possible qu'un RCP ait une étendue **plus large** que la PPE, en comprenant par exemple plusieurs PPE ou des propriétés individuelles

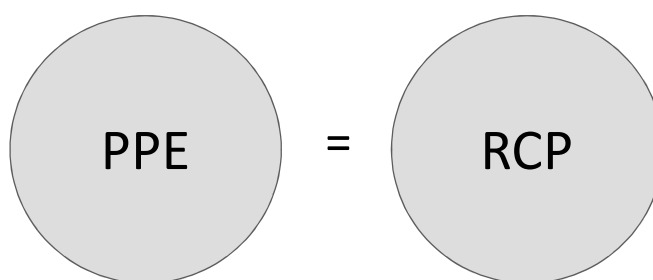


## ETENDUE DU RCP

2

### LES PARTICULARITÉS EN MATIÈRE DE PPE

1<sup>er</sup> cas: la composition de la PPE et du RCP sont identiques. Tous les propriétaires d'étages d'une PPE font partie du RCP et tous les membres du RCP sont des propriétaires d'étages de cette PPE spécifique

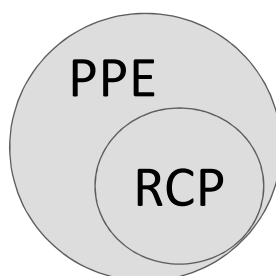


## ETENDUE DU RCP

2

### LES PARTICULARITÉS EN MATIÈRE DE PPE

2<sup>e</sup> cas: seuls certains propriétaires d'étages de la PPE font partie du RCP, les autres restant approvisionnés en électricité exclusivement par le biais du réseau public de distribution

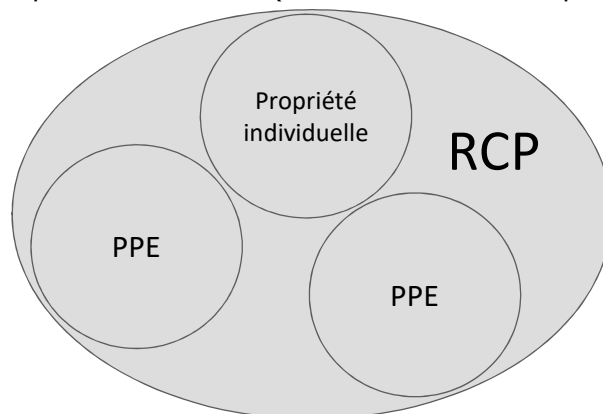


## ETENDUE DU RCP

2

### LES PARTICULARITÉS EN MATIÈRE DE PPE

3<sup>e</sup> cas: l'étendue du RCP est plus large que celle de la PPE. Le RCP comprend non seulement les propriétaires d'étages d'une PPE spécifique mais également d'autres PPE ou d'autres propriétés individuelles (immeubles d'habitation p. ex.)



3D  
LEGAL

LA CONSOMMATION PROPRE

13

## PPE ET RCP

2

Dans les grandes lignes, la mise en œuvre d'un RCP dans une PPE nécessite de régler les thématiques suivantes:

1. Les modalités de réalisation des **travaux** de construction de l'installation photovoltaïque
2. Le **financement** des travaux et la répartition des frais
3. La **constitution du RCP** et la participation des propriétaires d'étages
4. Les modifications du **règlement** d'administration et d'utilisation
5. Les rapports avec d'éventuels participants au RCP **externes** à la PPE

Les porteurs du projet peuvent être soit la **PPE elle-même** (ci-dessous, ch. 3), soit seulement une **partie des propriétaires d'étages**, les autres n'intégrant pas le RCP (ci-dessous, ch. 4). Le projet peut également être réalisé par un prestataire **tiers** dans le cadre d'un contracting photovoltaïque (ci-dessous, ch. 5).

3D  
LEGAL

LA CONSOMMATION PROPRE

14

# 3

## RÉALISATION DU RCP PAR LA PPE



### 1. TRAVAUX

- Les travaux de construction d'une installation photovoltaïque interviennent sur les **parties communes** de la PPE  
-> *décision de l'assemblée des propriétaires d'étages*
- La **majorité** nécessaire dépend de la qualification des travaux:
  - Nécessaires? (p. ex. obligation légale) -> *majorité simple (art. 647c CC)*
  - Utiles? (p. ex. installation photovoltaïque rentable) -> *double majorité (art. 647d CC)*
  - Somptuaires? (p. ex. installation photovoltaïque non rentable) -> *unanimité (sauf exception de l'art. 647e al. 2 CC)*

Il est utile de définir: le principe de la réalisation, l'adjudication des travaux, la répartition des coûts



# 3

RÉALISATION DU RCP PAR LA PPE

16



## 2. FINANCEMENT

3

- Les frais de construction et d'entretien des parties communes sont des **frais et charges communs**.
- Répartition selon la **valeur des parts**?
- Clé de répartition **spécifique**? (p. ex. profils de consommation différents)  
-> *double majorité (art. 712g al. 3 CC)*
- Utilisation du **fonds de rénovation**? Parfois possible, si certaines conditions sont remplies:
  - Utilisation conforme à l'affectation du fonds (cf. possibilité de l'utiliser pour des travaux utiles)
  - Tous les propriétaires d'étages intègrent le RCP (cf. utilité pour tous les copropriétaires)
 -> *en principe, double majorité, selon l'art. 647b CC (controversé)*



RÉALISATION PAR LA PPE

17

## 3. CONSTITUTION DU RCP ET PARTICIPATION

3

Il faut distinguer la constitution du RCP et la participation au RCP des différents propriétaires d'étages:

- **Constitution du RCP**: construire une installation PV n'implique pas encore une autoconsommation automatique. Il convient ainsi d'obtenir une décision de la PPE sur la constitution du RCP  
-> *double majorité (art. 647b CC)*
- **Participation au RCP**: chaque propriétaire d'étage constitue un consommateur final au sens du droit de l'énergie (art. 6 LApEI) et dispose d'un **droit** à être fourni en électricité par le gestionnaire de réseau.  
-> *droit de veto individuel* de chaque propriétaire d'étage pour sa propre participation au RCP

Possible de **renoncer** à ce droit pour une certaine durée. En cas de décision unanime de constituer un RCP pour une certaine durée, les **acquéreurs futurs** des parts d'étages sont ensuite liés par la décision prise (cf. art. 649a CC)



RÉALISATION PAR LA PPE

18

## 4. MODIFICATION DU RÈGLEMENT (RAU)

3

Il convient de traiter différents thèmes dans le règlement d'administration et d'utilisation, notamment:

- Les frais et charges communs (électricité autoconsommée + soutirée du réseau)
- La répartition des frais d'électricité
- La répartition des recettes (surplus de la production injectée dans le réseau de distribution)
- Le représentant du RCP (cf. art. 18 al. 1 let. a OEn)
- Autres: choix du produit électrique unique du RCP, modalités de prises de décision au sein du RCP, durée du RCP, responsabilité vis-à-vis des locataires, possibilité de suspendre la fourniture, frais en cas d'entrée ou de sortie du RCP, etc.

Les modalités détaillées peuvent aussi être prévues dans un règlement annexe



RÉALISATION PAR LA PPE

19

## 5. PARTICIPANTS AU RCP EXTERNES À LA PPE

3

Comme exposé, il est possible que le RCP ait une étendue plus large qu'une PPE particulière et intègre aussi d'autres PPE ou propriétés individuelles. Dans un tel cas, il convient de traiter également des thématiques suivantes:

- **Contrat** (en principe contrat de société simple) régissant les rapports internes du RCP, l'organisation et la représentation du RCP et le traitement des infrastructures communes (installation photovoltaïque, micro-réseau, etc.)
- Inscription de **servitudes** (p. ex. lorsqu'une installation approvisionne plusieurs parcelles et/ou que le propriétaire de l'installation n'est pas le propriétaire de la parcelle):
  - Droits de superficie (-> *unanimité; art. 648 al. 2 CC*)
  - Servitudes foncières (approvisionnement en électricité des parcelles voisines; art. 740a CC) (-> *unanimité; art. 648 al. 2 CC*)
  - Charges foncières? (-> *unanimité des propriétaires d'étages et le cas échéant des créanciers-gagistes; art. 648 al. 2 et 3 CC*)



RÉALISATION PAR LA PPE

20

# 4

## RÉALISATION DU RCP PAR CERTAINS COPROPRIÉTAIRES



### 1. TRAVAUX

#### AUTORISATION

Si les travaux de réalisation de l'installation photovoltaïque sont effectués pour le compte de certains propriétaires d'étages uniquement, il convient de traiter des questions suivantes:

- Octroi de l'**autorisation** de réaliser les travaux sur les parties communes  
-> *double majorité (art. 647b CC)*

Travaux exclusivement dans l'intérêt de certains copropriétaires seulement, à qualifier de somptuaires (cf. jurisprudence du TF)? A notre avis, le fait que certains propriétaires d'étages ne participent pas au RCP ne devrait usuellement pas, à lui seul, être suffisant pour qualifier les travaux de somptuaires

- Pas de droit exclusif possible sur la toiture (partie impérativement commune)
- Octroi d'un **droit d'usage particulier** réservant l'usage de l'installation photovoltaïque aux propriétaires d'étages qui intègrent le RCP



# 4

## 1. TRAVAUX

4

### DROIT D'USAGE PARTICULIER

Le droit d'usage particulier peut prendre la forme:

- D'un **contrat** (mise à disposition de la toiture)
  - > *Double majorité (art. 647b CC; contrat de longue durée)*
- D'un droit d'usage **réglementaire**
  - > *Double majorité, en principe (art. 712g al. 3 CC)*
- D'une **servitude** sur la parcelle de base (p. ex. en faveur du titulaire actuel de chaque part d'étage)
  - > *Unanimité (art. 648 al. 2 CC)*



## 2. FINANCEMENT

4

- **Frais de construction** de l'installation photovoltaïque:
  - *Prise en charge* des frais par les propriétaires d'étages qui intègrent le RCP (sinon, *droit de veto* des autres propriétaires d'étages selon art. 647d al. 3 CC)
  - Adoption d'une *clé de répartition* entre les propriétaires qui intègrent le RCP (*double majorité*, pour les modifications du règlement)
- **Frais d'entretien**, de réparation et de réfection de l'installation photovoltaïque:
  - Frais et charges communs
  - Installations qui ne *servent pas ou très peu* aux autres propriétaires d'étages (cf. art. 712h al. 3 CC).
  - *Exonération* des frais pour les propriétaires d'étages qui ne participent pas au RCP
- Sort des **recettes** tirées de la vente du surplus de la production reprise par le gestionnaire de réseau
- Définition des modalités financières en cas de **changements ultérieurs** dans la composition du RCP (entrée ou sortie du RCP)



### 3. CONSTITUTION DU RCP ET PARTICIPATION

4

- Décision autorisant la constitution du RCP  
-> *Double majorité (art. 647b CC)*
- Décision individuelle de chaque propriétaire d'étage sur sa participation ou non au RCP

*Pour le surplus, voir slide 18 ci-dessus*



### 4. MODIFICATION DU RÈGLEMENT (RAU)

4

Lorsqu'une partie seulement des propriétaires d'étages participe au RCP, deux approches sont possibles:

- Soit le RCP reste géré comme un objet de la PPE. Dans un tel cas:
  - Le RAU fixe les principes de base (voir slide 19)
  - Les frais d'électricité sont traités comme des **frais et charges communs**
  - Il est nécessaire d'**exonérer** les propriétaires d'étages qui ne participent pas au RCP des frais y relatifs
- Soit le RCP est entièrement régi par un **contrat distinct** entre les participants au RCP (p. ex. si seuls quelques propriétaires d'étages font partie du RCP). Dans ce cas:
  - Le contrat entre les propriétaires participants au RCP traitera les éléments utiles à la gestion et à la mise en œuvre du RCP (répartition des frais, mesure et décompte, droits et obligations des membres du RCP, représentation, etc.)
  - Si le RCP est géré de cette manière, une décision autorisant la constitution du RCP suffit, sans qu'il soit nécessaire d'adapter en détail le règlement de PPE



## 5. PARTICIPANTS AU RCP EXTERNES À LA PPE

---

*Voir slide 20 ci-dessus*

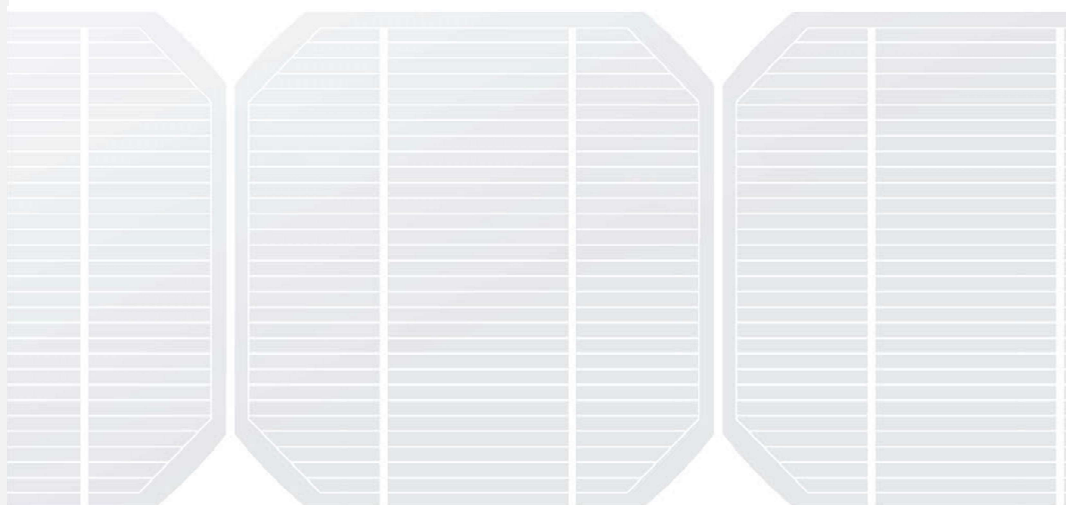
**4**

RÉALISATION PAR CERTAINS COPROPRIÉTAIRES

27

**5**

## LE CAS PARTICULIER DU CONTRACTING PHOTOVOLTAÏQUE



## LE PRINCIPE

5

- Dans un contracting énergétique, ce ne sont ni la PPE, ni certains de ses propriétaires d'étages qui financent l'installation de production mais un **prestataire tiers** (le contracteur)
- Le contracteur s'engage alors à financer, construire, exploiter et entretenir l'installation photovoltaïque, en contrepartie du paiement du prix de l'électricité autoconsommée fournie aux membres du RCP
- Les investissements initiaux sont pris en charge par le prestataire et les amortissements, intérêts et frais d'exploitation et d'entretien sont intégrés dans le prix de vente de l'énergie
- Ce modèle peut s'appliquer quelle que soit l'étendue du RCP par rapport à la PPE



## DÉCISIONS ET CONTRATS

5

- Octroi de l'autorisation donnée au contracteur de réaliser les travaux sur les parties communes -> *en principe, double majorité (art. 647b CC)*
- Validation du contrat de contracting, par lequel le tiers s'engage à construire et entretenir l'installation à ses frais et à fournir aux membres du RCP l'électricité autoconsommée par ceux-ci, aux prix définis dans le contrat  
-> *double majorité (art. 647b CC)*
- Octroi d'un droit d'usage particulier (en principe servitude), garantissant les droits du contracteur pendant la durée du contrat de contracting  
-> *unanimité pour les servitudes (art. 648 al. 2 CC), double majorité pour un contrat*
- Modification du RAU (frais et charges communs, répartition des frais d'électricité, principes de base du RCP, représentant, etc.) -> *double majorité (art. 712g al. 3 CC)*
- Le cas échéant, règlement des rapports avec les éventuels participants au RCP externes à la PPE



## 6

## CONCLUSION



## CONCLUSION

## 5

- Le RCP permet de nouvelles possibilités au sein d'une PPE, qui contribuent à la maîtrise des coûts de l'électricité, à la valorisation de la copropriété et qui permettent des actions concrètes en faveur de la transition énergétique
- Les questions juridiques qui se posent, les décisions à prendre et les règlements ou contrats à établir dépendent notamment de l'étendue du RCP et de la question de savoir si elle se confond avec celle de la PPE, ou si au contraire le champ d'application de la PPE est plus réduit ou plus large que celui du RCP
- La mise en œuvre d'un RCP dans une PPE peut s'avérer complexe. Un cadre contractuel et réglementaire clair et précis, adapté à la configuration effective du RCP, et l'obtention des différentes décisions nécessaires de la part de l'assemblée des propriétaires d'étages, sont importants pour assurer le bon fonctionnement du RCP et de la PPE et prévenir les litiges.



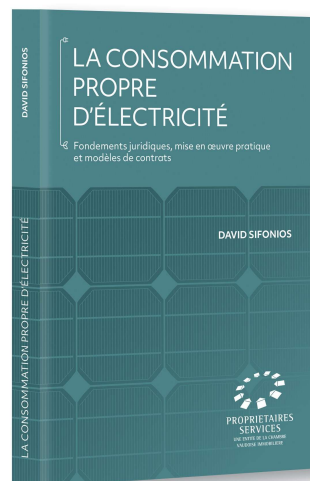


## POUR ALLER PLUS LOIN...

---

*La consommation propre d'électricité:  
Fondements juridiques, mise en œuvre  
pratique et modèles de contrats*

Propriétaires services SA, Lausanne 2023



33



## MERCI DE VOTRE ATTENTION!

### CONTACT

---

+41 (0)21 555 38 82  
sifonios@3d.legal

### ÉTUDE

---

Rue de Bourg 27  
1003 Lausanne

[WWW.3D.LEGAL](http://WWW.3D.LEGAL)