

# Types de propriété et invitation au contrôle périodique

## A qui envoyer l'invitation ?

Pour les exploitants de réseaux il n'est pas toujours évident de savoir à qui envoyer l'invitation au contrôle périodique des installations électriques. La présente communication a pour but de les aider à engager correctement une procédure d'invitation.

Selon l'art. 36 en relation avec l'annexe de l'ordonnance sur les installations électriques à basse tension (OIBT; RS 734.27), les installations électriques doivent être contrôlées périodiquement. L'exploitant de réseau invite au contrôle périodique le propriétaire de l'installation électrique à contrôler et à lui présenter le rapport de sécurité correspondant. Si le propriétaire ne réagit pas à l'invitation ni aux deux rappels, l'exploitant de réseau en confie l'exécution à l'Inspection fédérale des installations à courant fort ESTI (cf. art. 36, al. 1 et 3 OIBT). La responsabilité de ce contrôle incombe au propriétaire du bâtiment dans lequel se trouvent les installations électriques à contrôler ou au représentant désigné par lui (cf. art. 5, al. 1 OIBT). Si un représentant est désigné par le propriétaire, son nom figure soit sur le registre foncier, soit sur une procuration, soit sur un contrat de gérance. L'invitation à faire procéder au contrôle périodique doit donc en principe être envoyée au propriétaire de l'habitation concernée (ou à son représentant).

Mais il n'est pas toujours évident de savoir qui est le propriétaire d'une habitation. Dans bien des cas, il n'y en a pas qu'un seul. C'est pourquoi, pour que l'invitation soit correctement notifiée, l'exploitant de réseau doit d'abord déterminer les régimes de propriété et pour cela consulter le registre foncier.

Si l'invitation ainsi que les rappels n'ont pas été notifiés au propriétaire (ou à son représentant désigné) ou bien pas à tous les propriétaires concernés, il faut recommencer la procédure. Si un cas est déjà entre les mains de l'ESTI, il est alors renvoyé à l'exploitant de réseau. Celui-ci doit alors ouvrir une nouvelle procédure contre tous les propriétaires

concernés, ce qui fait perdre du temps inutilement. C'est une situation à éviter.

Ci-après, il est expliqué à qui envoyer l'invitation au contrôle périodique en fonction des régimes de propriété.

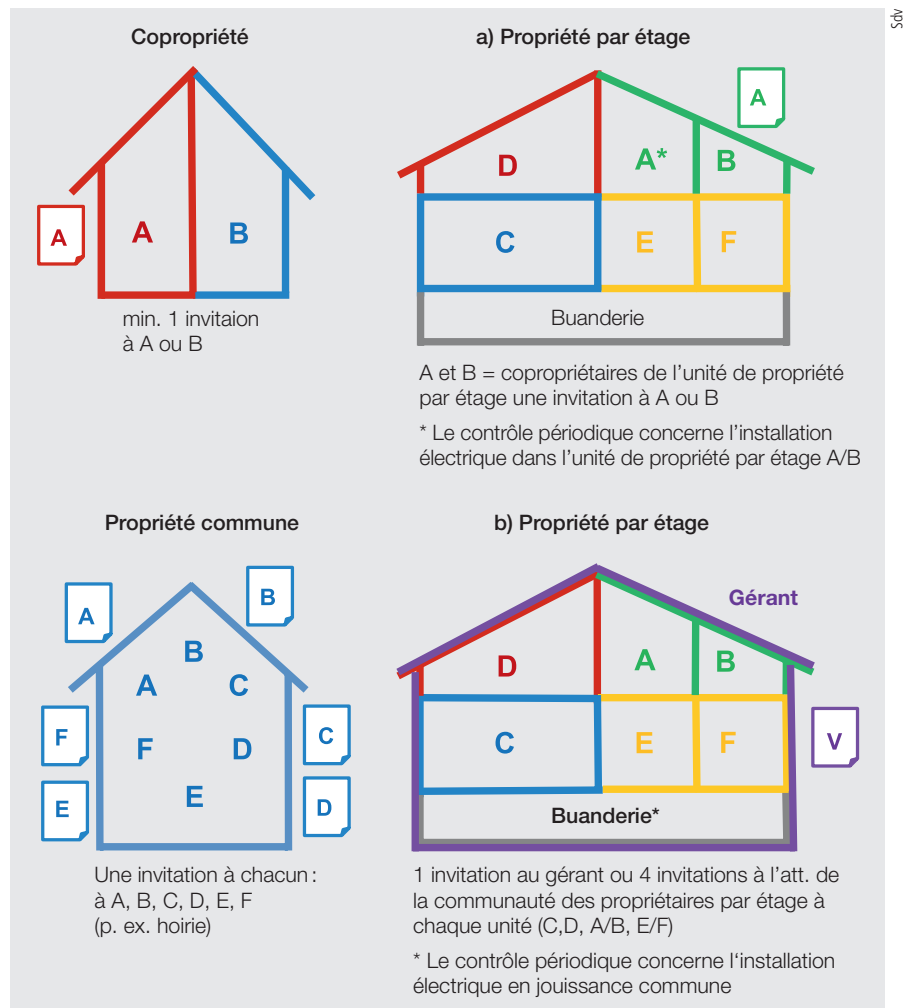
### Propriété individuelle

Si un bâtiment n'appartient qu'à un seul propriétaire, la question de la notifi-

cation correcte de l'invitation au contrôle périodique ne se pose pas. Celle-ci doit être adressée au propriétaire unique (ou au représentant qu'il a désigné).

### Copropriété

La copropriété est une modalité de propriété fréquente en Suisse (art. 646 ss du code civil suisse [CC; RS 210]). La copropriété signifie que plusieurs personnes se partagent la propriété d'un bâtiment et que chacune d'elles peut disposer librement de sa part. Si les installations électriques à contrôler périodiquement se situent dans un bâtiment appartenant à différents copropriétaires, il suffit d'envoyer l'invitation au contrôle périodique à un seul de ces



Exemples de notification correcte.



copropriétaires (cf. jugement du Tribunal administratif fédéral A-705/2009 du 31.05.2009).

### Propriété commune

Il y a propriété commune lorsque plusieurs personnes formant une communauté en vertu de la loi ou d'un contrat sont propriétaires d'un bâtiment et ne peuvent en disposer que conjointement (art. 652 ss CC). Pour les installations électriques situées dans un bâtiment en propriété commune, il faut inviter au contrôle périodique chacun des propriétaires en particulier.

Les cas d'application les plus importants de propriété commune sont la hoirie (art. 602 CC) ainsi que les sociétés de personnes (société simple [art. 530 ss du code des obligations suisse; CO; RS 220], société en nom collectif et société en commandite [art. 552 ss et art. 594 ss CO]).

C'est pourquoi, si par exemple un bâtiment a fait l'objet d'un héritage et la succession n'a pas (encore) été partagée, il faut inviter chacun des héritiers en particulier à faire faire le contrôle périodique.

### Propriété par étages

La propriété par étages est une forme particulière de copropriété. Chaque propriétaire d'étage a le droit d'utiliser en exclusivité des parties déterminées d'un bâtiment utilisé conjointement (appelé droit exclusif; art. 712a CC). Le propriétaire de chaque propriété par étages est responsable des installations électriques relevant de son droit exclusif (installations électriques dans le logement, p. ex. appartement de trois pièces).

La responsabilité de la sécurité des installations électriques situées dans les espaces communs à tous les copropriétaires et mis à la jouissance de tous (cf. art. 712b, al. 2 CC) incombe à la communauté des propriétaires par étages (p. ex. installations électriques pour l'éclairage dans les escaliers ou la buanderie).

Pour l'invitation au contrôle périodique, il faut alors faire une distinction :

Si les installations électriques à contrôler relèvent du droit exclusif d'une unité de propriété par étages, c'est son propriétaire qu'il faut inviter à faire faire le contrôle. Si l'unité concernée appartient en copropriété à plusieurs propriétaires d'étages, il faut envoyer l'invitation à l'un d'eux. Si l'unité de propriété par étage appartient en propriété commune à différents propriétaires par étages, il faut envoyer une invitation au contrôle périodique à chacun d'eux.

Par contre, si le contrôle concerne les installations électriques à la jouissance de tous les propriétaires par étages, l'invitation doit être en principe adressée à la communauté des propriétaires par étages et notifiée à chaque unité de propriété par étage (désignation comme communauté de propriétaires par étages et adresse du bien-fonds commun).

Exception est faite à ce principe si la communauté des propriétaires par étages a désigné un gérant ou une tierce personne comme représentant (p. ex. un des propriétaires par étage ou un avocat). Dans ce cas, l'invitation au contrôle périodique des installations électriques à la jouissance de tous peut être valablement notifiée au gérant/au représentant et ce, à son domicile ou au lieu de situation de la chose (adresse de la chose; cf. art. 712t, al. 3 CC).

Si la communauté des propriétés par étages a désigné une société de gérance, cette dernière est mentionnée soit dans le registre foncier, soit dans un contrat, soit sur une procuration. Si le registre foncier ne mentionne aucune société de gérance, l'exploitant de réseau peut demander à un des propriétaires par étages s'il existe un contrat de gérance et, le cas échéant, réclamer une copie de ce contrat ou une procuration.

### Usufruit

Si le propriétaire d'un bien-fonds l'a grevé d'un usufruit, l'usufruitier a la possession, l'usage et la jouissance de la

chose et il en a aussi la gestion (cf. art. 755 CC). L'usufruitier a le droit de jouissance complet sur la chose (cf. art. 745 CC). C'est pourquoi une invitation au contrôle périodique peut être notifiée à l'usufruitier. Mais elle est également effective si elle est envoyée à défaut au propriétaire. Propriété et usufruit ressortent du registre foncier. L'exploitant de réseau peut donc choisir à qui envoyer l'invitation, ce qui éventuellement peut faciliter les choses si p. ex. le propriétaire ou l'usufruitier réside à l'étranger. Elle peut alors inviter au contrôle périodique la partie qui habite en Suisse.

### Cas spéciaux

Si un immeuble de plusieurs appartements en location appartient à plusieurs copropriétaires, l'invitation au contrôle périodique est encore une fois à adresser à l'un des copropriétaires (voir ci-dessus copropriété). La notification d'une invitation à un/tous les locataires n'est pas valable. Si c'est une société de gérance qui administre les locations, l'invitation ne peut en principe lui être envoyée que si l'exploitant de réseau possède une copie du contrat de gérance ou une procuration des propriétaires en faveur de la société de gérance.

Si des magasins sont en location dans un centre commercial et si chacun de ces magasins dispose d'une installation électrique, l'invitation doit être adressée au propriétaire du centre commercial, donc

#### Qui inviter au contrôle périodique ?

Régime de propriété	Remarques	Personne (s) à inviter
<b>Propriété individuelle</b>		Propriétaire ou son représentant
<b>Copropriété</b>		Un copropriétaire
<b>Propriété commune</b>	p. ex. hoirie, société simple, société en nom collectif et société en commandite	Tous les propriétaires communs
<b>Propriété par étage</b>		
Sont concernées les installations électriques relevant du <b>droit exclusif</b> d'une partie de propriété par étage (p. ex. appartement)	Appartement en copropriété de plusieurs propriétaires par étages :	Un copropriétaire de l'appartement correspondant
	Appartement en propriété commune de plusieurs propriétaires par étages :	Tous les propriétaires de l'appartement correspondant
Sont concernées les installations électriques destinées à la <b>jouissance commune</b> de tous les propriétaires par étages (p. ex. éclairages de la cage d'escalier; buanderie)		Communauté des propriétaires par étages (un exemplaire à chaque unité de propriété par étage à l'adresse de l'objet)
	Au cas où le registre foncier mentionne un gérant ou si une copie du contrat de gérance est présentée :	Gérant (à son domicile ou à l'adresse de l'objet)
<b>Le propriétaire est une personne juridique</b>		Personne juridique (à son siège)
<b>En cas d'usufruit</b>		Propriétaire ou usufruitier

Résumé des règles à appliquer.



du bâtiment. Car du fait du montage des installations électriques dans l'objet, celles-ci sont parties intégrantes du bâtiment et tombent donc dans la propriété du propriétaire foncier (appelé principe de l'accession, cf. art. 642 CC).

### Personnes juridiques

Les sociétés avec personnalité juridique, appelées corporations ou personnes juridiques, sont la société anonyme (art. 620 ss CO), la société en commandite par actions (art. 764 ss CO), la société à responsabilité limitée (art. 772 ss CO), la société coopérative (art. 828 ss CO) et l'association (art. 60 ss CC). Il faut adresser l'invitation au contrôle périodique à leur siège. Le siège ressort du registre du commerce ([www.zefix.admin.ch](http://www.zefix.admin.ch)). Pour les associations non enregistrées au registre du commerce, il faut envoyer l'invitation au contrôle périodique à leur adresse postale.

### Conseil pratique

La consultation du registre foncier et la recherche des adresses des proprié-

taires qui en partie vivent à l'étranger occasionnent régulièrement un surcroît de travail et des frais aux exploitants de réseaux. Par conséquent, l'exploitant de réseau est libre de décider s'il veut clarifier le régime de propriété avant l'invitation ainsi qu'avant le premier rappel. S'il renonce à clarifier le régime de propriété et adresse l'invitation aux personnes qu'il connaît, une partie des cas sera réglée sans devoir procéder à d'autres clarifications. Cependant, l'exploitant de réseau accepte alors d'avoir à recommencer la procédure en cas de notification incorrecte de l'invitation au contrôle périodique et de devoir procéder ultérieurement à une clarification du régime de propriété. Dans tous les cas, l'exploitant de réseau doit effectuer une clarification du régime de propriété avant de transférer un cas à l'ESTI pour exécution (donc au plus tard avant d'envoyer le deuxième rappel; cf. art. 36, al. 3 OIBT).

### Type de notification

Selon la jurisprudence du Tribunal administratif fédéral, on ne peut pas exiger que l'invitation au contrôle périodique

soit envoyée en recommandé, car il s'agit d'envois de courrier en lots (cf. jugement A-2460/2012 du 28.1.2013 consid. 5.6). Comme moyen de preuve, il est cependant recommandé d'envoyer au moins le deuxième rappel en recommandé. Si le propriétaire réside à l'étranger, déjà l'invitation au contrôle périodique devrait être envoyée en recommandé, de préférence avec avis de réception.

Dario Marty, directeur

### Contact

#### Siège

Inspection fédérale des installations  
à courant fort ESTI  
Luppenstrasse 1, 8320 Fehraltorf  
Tél. 044 956 12 12, fax 044 956 12 22  
[info@esti.admin.ch](mailto:info@esti.admin.ch), [www.esti.admin.ch](http://www.esti.admin.ch)

#### Succursale

Inspection fédérale des installations  
à courant fort ESTI  
Route de Montena 75, 1728 Rossens  
Tél. 021 311 52 17, fax 021 323 54 59  
[info@esti.admin.ch](mailto:info@esti.admin.ch), [www.esti.admin.ch](http://www.esti.admin.ch)