



Ordonnance sur les installations électriques à basse tension (OIBT)

Fiche d'information (43)

Contrôle lors d'un changement de propriétaire (2)

Version du 15.10.2010

Question:

En cas de transfert de propriété d'un objet dont l'installation électrique est soumise à un contrôle tous les dix ou vingt ans, l'installation en question doit – en vertu du chiffre 3 de l'annexe de l'OIBT – subir un nouveau contrôle si le dernier remonte à plus de cinq ans. Mais qu'en est-il lorsque des parts de copropriété ou de propriété par étage changent de mains, par exemple dans les cas de figure ci-dessous?

- a) Les bâtiments (immeubles d'habitation, p. ex.) ne doivent-ils être contrôlés que globalement, même s'ils sont soumis à un régime tel que celui de la propriété par étage? Ou est-ce que l'aliénation d'une unité d'étage fait naître une obligation de contrôle, mais uniquement pour l'unité de étage correspondant?
- b) Comment procède-t-on pour les bâtiments à affectations multiples qui sont soumis à différentes périodes de contrôle? La procédure dépend-elle du régime de propriété (propriété exclusive ou PPE)?
- c) Comment l'obligation de contrôle s'applique-t-elle en cas de transfert de parts de copropriété usuelles? Premier exemple: A et B sont copropriétaires d'une villa. A transfère sa part de copropriété (50%) à B ou à un tiers. Deuxième exemple: C et D sont copropriétaires d'une maison de deux appartements dotée d'un règlement d'utilisation et d'administration. C vend à D ou à un tiers sa part qui inclut l'usage exclusif d'un des deux appartements.

Réponse:

- a) Chaque unité d'étage doit être contrôlée séparément. Les installations communes doivent être contrôlées tous les 20 ans (par l'intermédiaire de la gérance). Toute aliénation d'une unité d'étage fait naître une obligation de contrôle si l'installation électrique de l'unité en question n'a pas été contrôlée au cours des cinq dernières années.
- b) Pour les bâtiments à affectations multiples, la période de contrôle varie en fonction de l'affectation des locaux concernés. Le contrôle repose sur le registre des installations électriques alimentées que doit tenir le gestionnaire de réseau (voir art. 33, al. 4, OIBT). En ce qui concerne l'aliénation, voir la réponse a).
- c) L'aliénation de parts de copropriété n'est pas considérée comme un transfert de propriété donnant naissance au contrôle mentionné au ch. 3 de l'annexe de l'OIBT. Dans le cas de la



copropriété, ce n'est pas la chose elle-même, mais l'exercice de la propriété qui est partagé. La part de copropriété n'est pas visible en tant que telle. Le droit de propriété peut certes être exercé par chaque copropriétaire au pro rata des parts qu'il possède, mais pas sur une partie de la chose séparée physiquement du reste. Seule l'aliénation de la chose commune dans son intégralité donne naissance à une obligation de contrôle, pour autant que l'installation n'ait pas été contrôlée au cours des cinq dernières années.