

PPE et bornes de recharge : restez branché!

Avec l'essor des véhicules électriques, de nombreux copropriétaires souhaitent équiper leur place de parc d'une borne de recharge. Une démarche en apparence simple, mais qui soulève d'importantes questions juridiques et pratiques.



M^e CAROLINE SALLIN,
notaire à Granges-Paccot et Estavayer-le-Lac,
en collaboration M^e Raphaëlle ROPRAZ,
notaire-stagiaire auprès de l'étude Kaelin & Associés
swisNot.ch

D'abord, ce qu'il faut savoir au chapitre des statuts juridiques : l'installation d'une borne de recharge dépend évidemment de l'affectation de la place concernée. S'agit-il d'une partie commune (décision soumise à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires d'étages), d'une partie commune à usage exclusif (décision soumise à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires d'étages) ou alors d'une partie exclusive (relève de la liberté individuelle). Toutefois, il est recommandé de coordonner les installations afin d'éviter une surcharge électrique et d'assurer la sécurité du cadre légal.

Lorsque la place de parc est une partie commune (soumise à un droit exclusif ou non), se pose alors la question du type de travaux dans lequel tombe l'installation d'une borne de recharge, afin de déterminer les majorités nécessaires lors de l'assemblée générale.

La qualification du type de travaux dépend notamment de l'état de l'immeuble, de l'intérêt collectif et du nombre de copropriétaires concernés. Selon la jurisprudence, une borne de recharge installée dans une partie commune peut être considérée comme relevant des travaux utiles si elle repose sur une infrastructure pensée pour être partagée à terme. En revanche, une borne strictement individuelle, sans perspective de mutualisation, appartient à la catégorie des travaux somptuaires.

1. **Travaux nécessaires :** maintien de l'immeuble → majorité simple (art. 647c CC).
2. **Travaux utiles :** amélioration de l'usage ou de la valeur → majorité qualifiée (art. 647d CC), avec calcul concret de la plus-value apportée.
3. **Travaux somptuaires :** confort ou intérêt privé sans utilité commune → unanimité (art. 647e CC).

DR

Une approche commune

Qu'elle se situe sur une partie commune ou exclusive, la borne de recharge nécessite une planification coordonnée permettant d'anticiper les besoins techniques, juridiques et financiers de la PPE. Il est donc important de prendre en compte l'état du bâtiment, les infrastructures existantes et projetées (à l'aune du cahier SIA 2060), ainsi que le type de borne envisagé (Wall Box, Totem ou Lampadaire). Une fois l'installation choisie, il conviendra de déterminer la répartition des frais lorsque le courant est perçu dans les locaux communs (répartition équitable des frais, forfait ou établissement d'un compteur individuel) et de le notifier dans le règlement PPE. Ces démarches administratives permettront notamment de mutualiser les coûts et d'assurer une comptabilité technique.

À RETENIR :

- **Distinguer parties communes et exclusives de la PPE et identifier le type de travaux selon l'état de l'immeuble et l'intérêt commun.**
- **Privilégier une planification commune avec un cadre juridique clair pour tous les copropriétaires.**
- **Contactez votre notaire afin d'adopter la meilleure stratégie et de mettre éventuellement à jour le règlement PPE.**