

# N

Monthly  
Newsletter  
September 2022

---

Real Estate

**Schellenberg  
Wittmer**



# Questions juridiques relatives aux stations de recharge électriques

Josef Caleff, Nicolas Kurz

## Key Take-aways

- 1.** En matière de propriété par étages, une majorité qualifiée (et non pas l'unanimité) est encore nécessaire pour la création de stations de recharge électrique.
- 2.** En matière de bail, il n'existe aucun droit à l'installation d'une station de recharge électrique. Mais si le bailleur en équipe les places de stationnement, cela pourrait entraîner des augmentations de loyer.
- 3.** La création de stations de recharge électrique peut nécessiter une autorisation de construire. Les prescriptions en la matière diffèrent d'un canton à l'autre, de même que les subventions existantes.

## 1 Introduction

On voit de plus en plus de **véhicules électriques** sur les routes suisses. Selon l'Office fédéral de la statistique, le nombre de voitures électriques nouvellement immatriculées a **augmenté de plus de 62%** en 2021 par rapport à 2020. Les voitures électriques sont généralement rechargées à domicile sur une station de recharge électrique privée. Cela soulève différentes questions juridiques pour les **propriétaires** d'immeubles d'habitation et commerciaux.

## 2 Aspects de droit privé

### 2.1 Propriété individuelle et copropriété

Pour les immeubles en **propriété individuelle**, il n'y a aucune difficulté particulière. Toutefois, en cas de **propriété par étages (PPE)**, les places de stationnement situées sur le bien-fonds sont généralement une partie commune détenue par **tous les copropriétaires d'étages**. Les parkings souterrains constituent quant à eux généralement une unité d'étage distincte, qui est **détenue par les propriétaires d'étages en copropriété**. Dans ce cas, chaque place de parc représente en général une part de copropriété. L'attribution de chaque place de parc (droit d'usage exclusif) ainsi que les relations entre les copropriétaires sont établies dans un **règlement d'utilisation** distinct. Si un copropriétaire souhaite installer une borne de recharge électrique sur la place de parking qui lui a été attribuée, il doit obtenir l'**autorisation des copropriétaires**, car cela entraîne une modification des surfaces communes.

Si un propriétaire d'étages souhaite installer une station de recharge électrique uniquement sur sa place de parc pour son besoin propre, cela ne posera aucun problème dès lors qu'il s'acquitte lui-même des frais de raccordement individuel et d'électricité. Si toutefois un trop grand nombre de copropriétaires se raccordent au réseau électrique, la puissance du réseau domestique pourrait se révéler insuffisante, entraînant un risque de panne. Dans ce cas, il sera en principe nécessaire de mettre en place une **infrastructure de stations de recharge électrique couvrant l'ensemble des places de stationnement et disposant d'une capacité suffisante**. Il est possible d'aménager l'ensemble du garage ou de l'immeuble afin de pouvoir, en cas de besoin, raccorder chaque place de stationnement au réseau électrique. Dans les deux cas, il existe un risque de conflit si **tous les copropriétaires ne sont pas disposés** à participer à un tel investissement.

La loi traite de ces conflits en imposant des quorums spécifiques **à la prise de décisions par l'assemblée générale de la PPE** en fonction du type de travaux de construction ou d'aménagements projetés sur les parties communes de l'immeuble.

- **Les travaux nécessaires** couvrent les travaux d'entretien, de réparation et de réfection des parties communes. Ils sont nécessaires au maintien de la valeur et de l'utilité de l'immeuble. Les décisions y relatives sont prises à la **majorité simple des copropriétaires**.
- **Les travaux utiles** visent à augmenter la valeur et à améliorer le rendement ou l'utilité de l'immeuble. Ces travaux nécessitent une double majorité, soit (i) **une majorité de tous les copropriétaires** (ii) **dont les parts réunies représentent plus de la moitié de l'ensemble des parts de la copropriété**.

- **Les travaux somptuaires** sont ceux qui sont destinés à embellir l'immeuble, à en améliorer l'aspect ou à en rendre l'usage plus aisé. Ces travaux nécessitent le **consentement de tous les copropriétaires**. Exceptionnellement, une majorité qualifiée (majorité des voix et des parts) suffit, pour autant que les travaux ne portent pas durablement atteinte au droit de jouissance et d'usage des copropriétaires opposés à ces travaux et que les autres copropriétaires assument leurs parts des frais.

---

## La majorité des voix et des parts de copropriété est requise.

---

Le règlement de copropriété peut déroger à ces règles ou prévoir des dispositions particulières pour certains travaux. En l'absence de règles spéciales, il convient de déterminer si l'installation d'une **station de recharge électrique est une construction nécessaire, utile ou somptuaire**. A ce jour, il n'existe aucune jurisprudence en la matière. La doctrine majoritaire et la pratique considèrent qu'il s'agit de travaux **utiles**. Une station de recharge électrique n'est en effet pas uniquement une question de confort mais ne doit pas non plus être considérée comme un investissement nécessaire à l'entretien de la chose. Au contraire, une telle installation augmente la valeur du garage et améliore son efficacité et surtout, sa fonctionnalité. En conséquence, la **double majorité des voix et des parts de copropriété** est en principe requise pour la décision d'installer une infrastructure de recharge. Si dans le futur, seules les voitures électriques devaient être autorisées comme nouveaux véhicules admis à la circulation, la construction d'une station de recharge électrique pourrait alors probablement être qualifiée de construction nécessaire. Dans ce cas, cela ne supposerait alors plus que l'accord de la majorité simple des copropriétaires.

Si les copropriétaires décident d'investir dans une station de recharge électrique, il est recommandé de prévoir, dans le règlement d'utilisation, l'organisation et l'utilisation de la (ou des) station(s) de recharge électrique ainsi qu'en particulier, la répartition des frais d'électricité.

Si la communauté des copropriétaires décide de procéder à une telle installation, tous les copropriétaires sont tenus de supporter les coûts au prorata de leurs parts. Si le raccordement de la station de recharge est limité à l'immeuble de base, les possibilités d'action de la communauté des copropriétaires sont toutefois restreintes dans le cas où un copropriétaire continuerait de recharger son véhicule sur une prise électrique commune dans le garage (sans compteur séparé) afin d'éviter de participer aux frais de raccordement à l'immeuble de base. Il faudrait veiller à prévoir dans le règlement d'utilisation une obligation de raccordement à l'infrastructure. Cela permettrait à la communauté des copropriétaires d'agir en justice contre le copropriétaire concerné. Dans les faits, cela n'aurait toutefois guère de sens en raison

des coûts que cela implique. Une exclusion de la communauté des copropriétaires ne serait pas non plus possible, l'infraction n'étant pas assez grave.

## 2.2 Contrats de bail

Dans le cadre d'un contrat de bail, **le locataire n'a** en principe **aucun droit** à la mise à disposition ou à l'installation d'une station de recharge électrique, à moins que le bailleur ne l'ait explicitement garanti. Si le bailleur accède à la demande du locataire, il conviendra de régler contractuellement les modalités de l'installation de la station de recharge électrique et en particulier, les frais d'électricité.

Si le contrat de bail ne prévoit pas la mise à disposition d'une borne de recharge électrique et que le bailleur refuse de l'installer, le locataire peut uniquement installer **une borne de recharge électrique à ses propres frais sur la place de parc louée**. Le locataire doit néanmoins obtenir l'accord du bailleur (art. 260a CO). S'il accepte cette installation sur la place de parc louée ou sur les surfaces concernées, le bailleur ne pourra exiger le rétablissement de l'état antérieur à la fin du contrat de bail que si cela a été convenu par écrit. Si tel n'est pas le cas, le locataire reste libre de retirer la borne de recharge électrique à l'expiration du contrat de bail ou de la laisser sur place. Le cas échéant, le locataire pourra demander au bailleur une **indemnité pour la plus-value**.

La volonté d'investir dans une station ou une infrastructure de recharge électrique ne doit pas nécessairement venir des locataires. Les bailleurs auront certainement aussi observé la tendance actuelle au développement de la mobilité électrique. Ils pourraient ainsi avoir un intérêt à moderniser et à adapter leurs immeubles aux besoins actuels et futurs. La question se pose alors de savoir si le bailleur peut **répercuter sur le locataire** les coûts d'un tel investissement.

En principe, une **augmentation de loyer est toujours possible pour le prochain terme de résiliation**, à condition que cela n'entraîne pas un loyer abusif. En cas de prestations supplémentaires, l'augmentation est également autorisée pendant la durée du bail uniquement si cela a été explicitement réservé. En règle générale, l'augmentation n'est pas abusive lorsque celle-ci est due à une prestation supplémentaire du bailleur (art. 269a let. b CO). L'installation d'une borne de recharge constitue sans aucun doute une telle prestation supplémentaire. Selon l'art. 14 al. 4 OBLF, les augmentations de loyer ne sont pas abusives lorsqu'elles ne servent qu'à couvrir équitablement les frais d'intérêts, d'amortissement et d'entretien résultant de l'investissement. En conséquence, une augmentation raisonnable du loyer en cas d'installation d'une borne de recharge sera vraisemblablement admissible. Le bailleur doit toutefois informer le locataire de l'augmentation de loyer et la motiver au moins dix jours avant le début du délai de résiliation en utilisant le formulaire approuvé par le canton concerné.

## 3 Aspects de droit public

Les constructions et les installations ne peuvent en principe être érigées ou modifiées que moyennant **autorisation**. La question de savoir si l'installation d'une station de recharge électrique sur une place de parc ou dans un parking nécessite également une autorisation de construire varie d'un canton à

l'autre. Ainsi, par exemple dans le canton de Zurich, la construction d'installations, d'équipements et d'aménagements ainsi que la construction de places de stationnement pour véhicules nécessitent une **autorisation de construire**. Il en va de même pour l'installation d'une station de recharge électrique. Dans le canton de Zurich, l'autorisation peut être délivrée dans le cadre d'une procédure simplifiée (sauf en cas d'utilisation commerciale accrue). Dans le canton de Genève, l'installation d'une station de recharge dans les garages souterrains ne nécessite pas d'autorisation. Pour ce qui est des parkings extérieurs, seule une station de recharge domestique privée ne nécessite pas d'autorisation. Par contre, si plusieurs installations sont envisagées (immeubles résidentiels, collectifs, entreprises, p. ex.), une autorisation de construire est nécessaire.

Dans certains cantons, **l'installation** de stations de recharge est dans certains cas **obligatoire**. Dans le canton de Berne, les exploitants de projets générant un trafic important (2000 trajets par jour ou plus en moyenne annuelle) sont tenus d'installer des stations de recharge pour véhicules électriques. Il en va de même dans le canton de Bâle-Ville, où une part appropriée – mais au moins 25% – des places de stationnement doit être équipée de stations de recharge pour voitures électriques (§ 74 Loi sur les constructions et l'aménagement du territoire du canton de Bâle-Ville).

---

# Les cantons et les communes encouragent les investissements dans les stations de recharge électrique.

---

## 4 Subventions cantonales et communales

Le besoin croissant de stations de recharge électrique est indéniable en raison du développement de la mobilité électrique. Plusieurs interventions politiques ont été déposées dans ce sens. Ainsi, il a été demandé au **Conseil fédéral**, par le biais de la motion n° 21.3371, de créer les bases légales permettant aux locataires et aux propriétaires d'étages d'avoir un droit à une station de recharge pour voitures électriques. Le Conseil fédéral a requis le rejet de cette motion. Le Conseil national doit encore se prononcer sur cette question.

Pour encourager davantage la mobilité électrique, différents cantons et communes proposent **des subventions**. Le canton de Berne, par exemple, subventionne les stations de recharge pour voitures électriques auprès des entreprises à hauteur de CHF 20'000.- maximum par station de recharge ou de CHF 60'000.- maximum par site. Dans le canton de Zurich,

le Conseil d'Etat a récemment demandé au Grand Conseil un crédit-cadre de CHF 50 millions. La ville de Zurich a lancé un programme d'encouragement qui prévoit, pour les stations de recharge électriques privées, une subvention pouvant atteindre 60% des coûts de l'infrastructure de recharge et des coûts directs d'installation ou CHF 150.- par kW de puissance de raccordement. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, le Canton de Genève propose également une subvention pour l'installation de bornes privées dans les lieux d'habitat collectifs ou individuels.

et des parts, et non l'unanimité, est nécessaire pour procéder à une telle installation. En matière de bail, le besoin des locataires va également s'accroître. Les bailleurs devraient alors être autorisés à répercuter sur les locataires, au moins partiellement, les coûts d'une telle installation moyennant une augmentation de loyer appropriée.

## 5 Conclusion

En raison de l'augmentation de la mobilité électrique, le besoin de nouvelles stations de recharge électrique se fait de plus en plus sentir. Pour les copropriétaires d'étages, à l'avenir, la question de l'installation de bornes de recharge électrique se posera régulièrement. A ce jour, une double majorité des voix



**Yves Jeanrenaud**  
Associé Genève  
yves.jeanrenaud@swlegal.ch



**Amanda Burnand Sulmoni**  
Conseil Genève  
amanda.burnand@swlegal.ch



**Josef Caleff**  
Associé Zurich  
josef.caleff@swlegal.ch



**Katherine Bell**  
Associée Zurich  
katherine.bell@swlegal.ch

Le contenu de cette Newsletter ne peut pas être assimilé à un avis ou conseil juridique ou fiscal. Si vous souhaitez obtenir un avis sur votre situation particulière, votre personne de contact habituelle auprès de Schellenberg Wittmer SA ou l'une des personnes mentionnées ci-dessus répondra volontiers à vos questions.

Schellenberg Wittmer SA est votre cabinet d'avocats d'affaires de référence en Suisse avec plus de 150 juristes à Zurich et Genève ainsi qu'un bureau à Singapour. Nous répondons à tous vos besoins juridiques – transactions, conseil, contentieux.



**Schellenberg Wittmer SA**  
Avocats

**Zurich**  
Löwenstrasse 19  
Case postale 2201  
8021 Zurich / Suisse  
T +41 44 215 5252  
www.swlegal.ch

**Genève**  
15bis, rue des Alpes  
Case postale 2088  
1211 Genève 1 / Suisse  
T +41 22 707 8000  
www.swlegal.ch

**Singapour**  
Schellenberg Wittmer Pte Ltd  
6 Battery Road, #37-02  
Singapour 049909  
T +65 6580 2240  
www.swlegal.sg