



Ordonnance sur les installations électriques à basse tension (OIBT)

Fiche d'information (7)

Contrôle lors du changement de propriétaire

Version du 22. 04. 2003

Question:

1. Qui est chargé du contrôle des installations, en cas de changement de propriétaire des immeubles soumis au contrôle tous les dix ou vingt ans?
2. Selon le chiffre 3 de l'annexe de l'OIBT, «les installations électriques soumises au contrôle tous les dix ou vingt ans doivent en outre être contrôlées après tout changement de propriétaire, si le dernier contrôle effectué date de cinq ans. Qu'en est-il des bâtiments vendus en vue d'une rénovation?»

Réponse:

1. C'est au propriétaire du bâtiment de veiller à ce que le contrôle de l'installation soit exécuté. En invitant le propriétaire à présenter un rapport de sécurité, les exploitants de réseaux doivent le rendre attentif au fait qu'un contrôle doit être effectué. Cela vaut également lors d'un changement de propriétaire conformément au ch. 3 de l'annexe de l'OIBT. Lorsqu'un exploitant prend connaissance d'un changement de propriétaire, il procède par analogie à l'art. 36, OIBT. Toutefois, comme la notification du changement de propriétaire à l'exploitant n'est pas obligatoire, il se peut que ce dernier ne sache pas qu'il y a lieu de faire un contrôle. Dans ce cas, l'ordonnance contraint le propriétaire à veiller à son exécution. L'Office fédéral de l'énergie entend intervenir auprès des milieux concernés (associations de propriétaires immobiliers, chambres des notaires, etc.), afin que les contrats de transfert de propriété ordinaires mentionnent les prescriptions légales concernant le contrôle des installations électriques à basse tension.
2. Cette disposition vise à garantir que les bâtiments et les installations dont un propriétaire fait l'acquisition sans en connaître l'histoire soient conformes à l'état actuel de la technique et aux exigences fixées par l'OIBT dans le domaine de la sécurité. Ainsi seulement, les propriétaires peuvent assumer leur responsabilité selon l'art. 58 CO.

Il s'ensuit qu'en principe, le rapport de sécurité doit être disponible lors du changement de propriétaire. Mais si un immeuble est vendu sous réserve de rénovation, l'acheteur doit s'attendre à ce que les installations ne remplissent pas les exigences de sécurité prévues. Il est donc possible de renoncer en pareil cas à la présentation dudit rapport de sécurité (pour les bâtiments habités / exploités), si les trois conditions suivantes sont toutes remplies. La rénovation prévue doit:



- concerner les installations électriques (et non se limiter à une rénovation de toiture, à la pose de fenêtres ou à une nouvelle couche de peinture);
- être documentée avec précision (p. ex.: plans de construction, justificatifs des examens effectués par les autorités d'approbation des constructions, copie d'une demande d'autorisation de construire);
- s'achever normalement dans les douze mois qui suivent le changement de propriétaire.

Quant aux bâtiments non habités / non exploités, tout rapport de sécurité est superflu, en cas de changement de propriétaire à des fins de rénovation, tant que celle-ci n'est pas terminée. Si les installations ne répondent pas aux normes de sécurité, l'exploitant du réseau peut exiger que le courant soit partiellement ou entièrement coupé dans le bâtiment concerné. Et si celui-ci devait être à nouveau habité ou exploité avant la fin de la rénovation, il faudrait alors impérativement remettre au préalable le rapport de sécurité prévu.

Les exploitants de réseaux contrôlent le respect de ces directives dans le cadre de leurs tâches relevant du droit public.