

**COPROPRIÉTÉ**  
L'acquéreur d'un lot,  
de mieux en mieux  
informé avant la vente  
*p. 20*

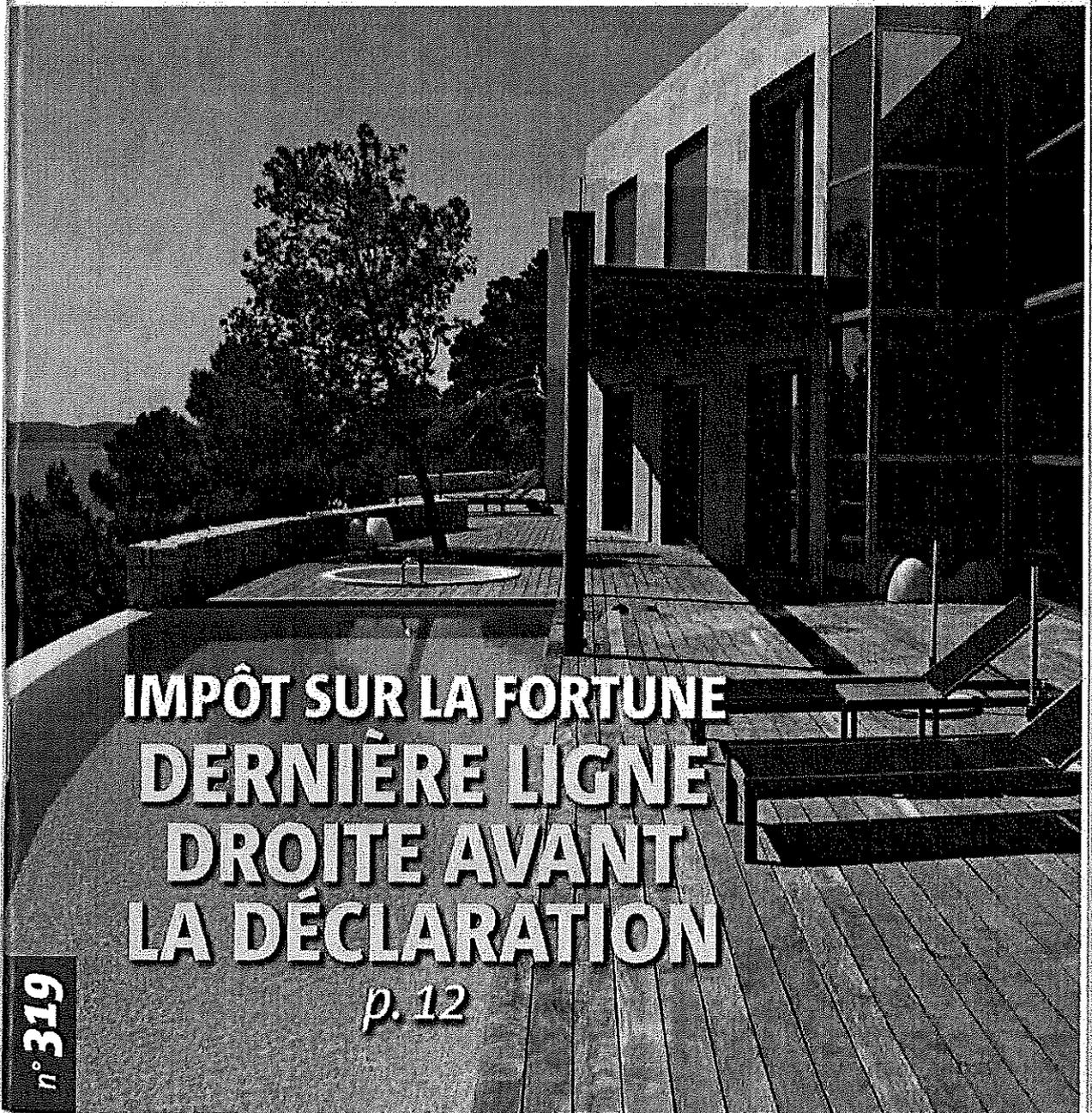
**PATRIMOINE**  
Pinel dans l'ancien,  
à consommer  
avec modération  
*p. 34*



**TRAVAUX**  
Câbles électriques...  
des milliards d'euros en jeu  
*p. 44*

# Le Particulier *immobilier*

Mai 2015 - 7,70€



**IMPÔT SUR LA FORTUNE  
DERNIÈRE LIGNE  
DROITE AVANT  
LA DÉCLARATION**

*p. 12*

**n° 319**

# Câbles électriques... des milliards d'euros en jeu

Dans chaque immeuble, au moins une **colonne montante** achemine les câbles électriques vers chaque appartement. Mais ils ne sont pas toujours en bon état. Se pose une question cruciale : qui, du gestionnaire du réseau public de distribution, **ERDF**, ou des **copropriétaires**, doit assumer la **remise en état** des colonnes électriques ? La réponse n'est pas simple. Or, c'est un enjeu majeur, car les sommes en jeu sont colossales. Explications.

MARIANNE BERTRAND

**L**a colonne montante électrique ? Sandra, propriétaire d'un 3-pièces dans une petite résidence des années 1960, ignorait, sinon son existence, du moins son importance jusqu'à ce qu'en octobre dernier, à l'occasion du départ de son locataire, elle décide de passer le logement au tout électrique. Au premier jour des travaux, son compteur – ainsi que ceux de tous les appartements voisins – disjoncte... Le câblage collectif, manifestement en bout de course, n'a pas supporté l'augmentation de puissance générée par l'installation d'un chauffage électrique dans un logement. Verdict : une réfection s'impose, chiffrée à près de 20 000 €. Le syndicat des copropriétaires se tourne vers ERDF (Électricité réseau distribution France), principale filiale d'EDF, chargée de la distribution d'électricité aux particuliers mais aussi de la maintenance du réseau, afin qu'il prenne ces frais à sa charge. Après une remise en route temporaire de l'installation, ce dernier refuse tout net d'aller plus loin dans les travaux, et l'affaire s'enlise. De guerre lasse, le syndicat vient de s'adjoindre les services d'un avocat.

La mésaventure de Sandra est loin d'être un cas isolé. « *Les colonnes électriques des immeubles anciens sont souvent vétustes. Et il est rare qu'elles fassent l'objet d'un projet de rénovation* »,

## LES CHIFFRES

**1 600 000**, c'est le nombre de colonnes montantes électriques recensées dans les immeubles<sup>(1)</sup>.

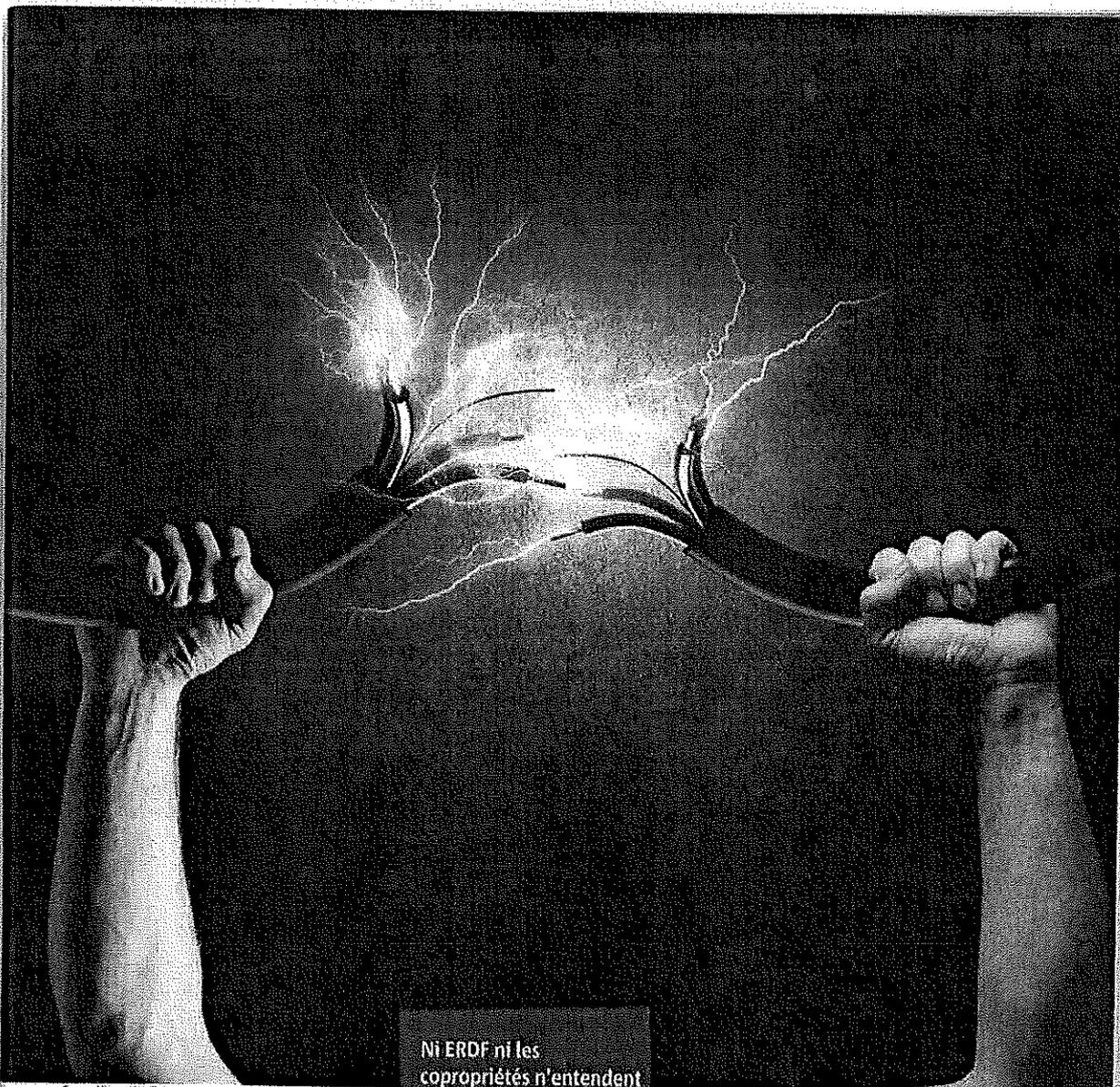
**48 %** ont fait l'objet d'une concession auprès d'ERDF (Électricité réseau distribution France) et 52 %, soit environ 800 000, appartiennent aux syndicats de copropriétaires<sup>(2)</sup>.

**300 000** installations privées sur 800 000 ne sont pas aux normes, voire vétustes<sup>(2)</sup>.

**6 milliards d'euros**, c'est le coût estimé pour la rénovation des 300 000 colonnes défectueuses. A l'échelle d'un immeuble, il faut compter au minimum 10 000 € par colonne montante<sup>(2)</sup>.

Source : (1) ERDF (2) médiateur national de l'énergie

constate Julien Allix, responsable du pôle énergie à l'Association des responsables de copropriété (ARC). Pour ne rien arranger, le partage de responsabilités n'est juridiquement pas clairement établi entre ERDF et les copropriétaires.



Sergey Hivenskiy/Photo

NI ERDF NI LES  
COPROPRIÉTÉS N'ENTENDENT  
ASSUMER LE COÛT DE  
RÉNOVATION DES COLONNES  
MONTANTES DÉFECTUEUSES.  
UN STATU QUO QUI POSE  
PROBLÈME.

Mais face à la résistance du premier, et au regard de l'importance des sommes à engager, les copropriétaires commencent à se mobiliser. Comment peuvent-ils agir ?

### LA COLONNE MONTANTE ÉLECTRIQUE DE VOTRE IMMEUBLE EST ANTÉRIEURE À 1980 ? UN EXAMEN S'IMPOSE...

Pour quelle raison faut-il s'inquiéter ? « D'une part, leur construction ne répondait à aucune norme à l'époque. D'autre part, leur durée d'amortissement, qui se situe entre quarante et cinquante ans, est aujourd'hui dépassée », résume Jean Gaubert, le médiateur national de l'énergie. Les immeubles édifiés avant la Seconde guerre mondiale

demeurent les plus touchés. La qualité des équipements électriques – qui va souvent de pair avec celle de la construction – entre également en ligne de compte. « Le

matériel peut avoir plus ou moins bien résisté en fonction de sa conception d'origine et des options prises par les fabricants à l'époque », précise Pierre Soulaïrol, responsable collectivités et concessions à ERDF.

Dans les faits, c'est un agent ERDF, lors d'un passage, qui aura mis le doigt sur la nécessité de rénover les colonnes montantes électriques, typiquement à l'occasion de travaux nécessitant la pose d'un compteur, en aval de la colonne montante (voir infographie p. 46), par exemple à l'ini-

♦♦♦

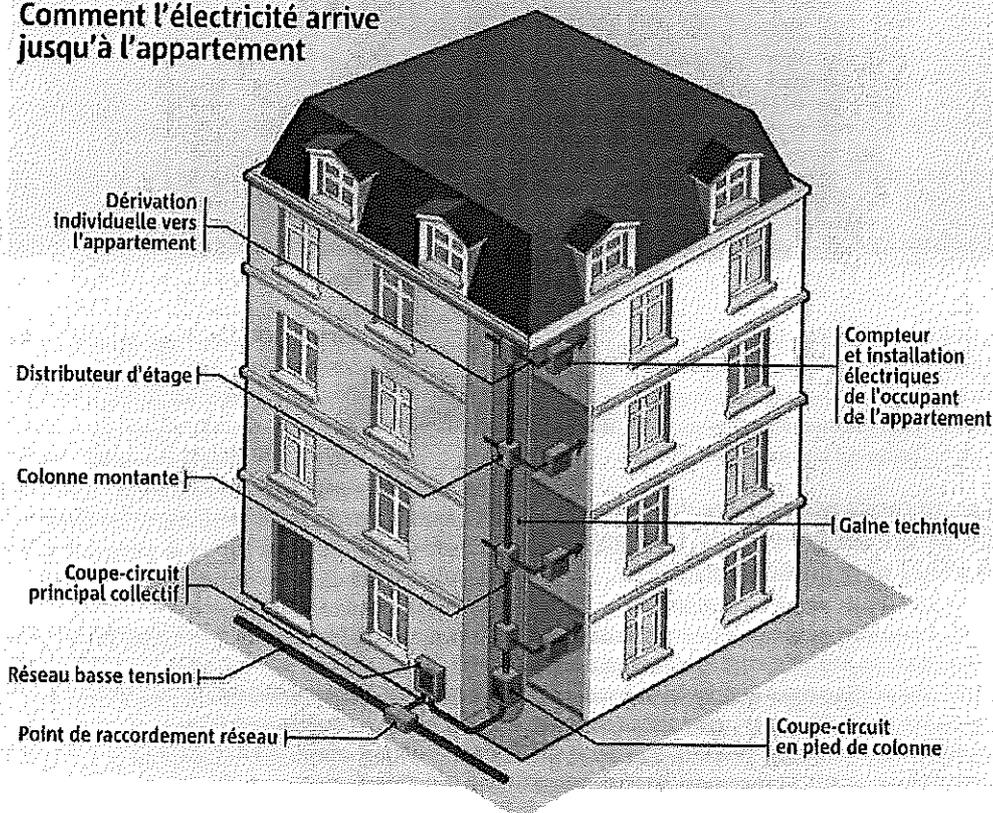
...  
 tiative d'un copropriétaire souhaitant reconfigurer ou rénover son appartement, voire le diviser pour le vendre. Un simple examen révélera l'adaptation des câbles en termes de puissance pour pouvoir supporter une charge supplémentaire. Alors qu'il existe, pour le vendeur, une obligation de faire diagnostiquer son installation électrique dès qu'elle a plus de quinze ans au niveau des parties privatives, aucun contrôle similaire n'est imposé sur les parties communes, en l'occurrence, au niveau de la colonne montante. Un électricien professionnel qualifié, par exemple Qualifelec, peut pourtant réaliser un tel diagnostic. Son coût moyen en fonction de la taille de la copropriété : 500 € environ. Tout milite pour un tel diagnostic. « À supposer qu'un conducteur soit trop petit dans une colonne montante pour délivrer la puissance nécessaire future, la copropriété doit prendre conscience qu'un renforcement au niveau de la section des câbles qui composent cette colonne montante [la puissance dépend de la dimension du conducteur : ndlr]

devra être programmée à court terme. Il peut d'ailleurs être judicieux de coupler cette opération avec la réfection de la cage d'escalier, si la copropriété a budgété de tels travaux », estime Roland Bail, délégué général adjoint pour le Syndicat professionnel des fabricants de fils et câbles électriques et de communication (Sycabel). Autrement dit, mieux vaut savoir à quoi s'en tenir, même si la copropriété décide, in fine, de ne pas agir, préférant se tourner vers... ERDF. Se décharger est aussi une manière de ne pas vouloir s'affirmer propriétaires de la colonne montante, alors qu'il y a un doute...

### QUELLES SONT LES OBLIGATIONS D'ERDF SUR LES COLONNES ÉLECTRIQUES ?

À ce jour, la seule certitude sur laquelle peuvent s'appuyer les copropriétaires, c'est que les colonnes montantes mises en service après 1992 sont considérées comme automatiquement concédées à ERDF, dès lors que le réseau public de distribution est lié par un contrat de concession à une

### Comment l'électricité arrive jusqu'à l'appartement



Infographie Bruno Bourgeois d'après Sippenc

## TÉMOIGNAGE

## Une colonne montante sous haute tension entre copropriétaires et ERDF

La position de Stéphane Marquerie, syndic de copropriété pour le cabinet Cofego, à Sartroville (Yvelines) est claire : « ERDF n'apporte pas la preuve que c'est à la copropriété d'intervenir pour réparer définitivement la colonne montante endommagée ».

« Le 9 mars 2013, un début d'incendie s'est déclaré sur une des colonnes montantes électriques d'une résidence située dans une commune voisine, dont je suis le gestionnaire (1). C'est une copropriété de 140 lots, qui date des années 1970. Ce départ de feu a heureusement été rapidement maîtrisé. L'agent ERDF, dépêché sur place aux côtés des sapeurs-pompiers, a procédé à un rabouillage du câble endommagé avant de le remettre en service. Une réparation censée être provisoire. Il a ensuite adressé au conseil syndical un courrier recommandé, en date du 21 juin – dont j'ai été averti – pour se dégager de sa responsabilité en cas d'accident, tout en enjoignant à la copropriété de rénover cette installation de branchement, « devenue obsolète ».

Deux possibilités étaient ouvertes au syndicat des copropriétaires : recourir à une entreprise de leur choix – dont l'intervention impliquait une instruction et une réception technique de l'ouvrage par ERDF – ou passer directement par les services d'ERDF. Dans les deux cas, à leurs frais. Explication avancée, la colonne montante, régie par un contrat de concession antérieur à 1992 (date à partir de laquelle les concessions signées prévoient que les canalisations relèvent de la responsabilité des concessionnaires, ndlr), appartenait forcément à la copropriété. En tant que syndic, j'ai écrit à ERDF, le 15 juillet, afin qu'il rapporte la preuve de cette propriété. En quoi le réseau était-il légitime à refuser de prendre en

charge de tels travaux ? Avant la scission (depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2008, l'activité de distribution ne relève plus d'EDF mais de sa principale filiale ERDF - ndlr), EDF intervenait systématiquement pour réaliser les travaux sur des colonnes montantes, dont sur la partie avant compteur... La réponse d'ERDF est arrivée à mon cabinet une semaine plus tard. Elle se contentait de reprendre l'argumentation selon laquelle le renouvellement de l'installation doit se faire aux frais du propriétaire et gardien de l'ouvrage. Tout en ajoutant que les copropriétaires n'ont pas abandonné leurs droits au profit de la concession et que la colonne montante dans le silence du règlement de copropriété, relève des parties communes de l'immeuble.

### Menace de coupure

ERDF a même menacé l'immeuble d'une coupure de l'alimentation au nom de la sécurité, faute de réaction dans les trente jours ! Face à ce dialogue de sourds – et confronté à des problèmes récurrents de vétusté de colonnes montantes dans d'autres immeubles que le gêne – j'ai saisi, avec l'assentiment du conseil syndical, le médiateur national de l'énergie de ce litige. Une recommandation a été rendue le 13 août 2014 (2), après plusieurs mois de nouveaux échanges infructueux avec ERDF. L'expertise technique, préconisant de faire réaliser des travaux définitifs, n'est pas remise en cause, faute d'éléments pour pouvoir l'apprécier. Mais le médiateur a conclu que c'était bien

au réseau de distribution ERDF de procéder, à ses frais, à la rénovation de la colonne montante de la résidence. Ce parce que depuis 1946 (loi de nationalisation, ndlr), il existe une « véritable présomption de transfert des colonnes montantes dans les concessions de distribution publique d'électricité, indépendamment de la date de signature de la concession localement applicable ».

Notre cabinet a suivi l'avis du médiateur, qui préconisait de faire confirmer cet abandon par les copropriétaires eux-mêmes. C'est chose faite depuis l'assemblée générale tenue le 6 février dernier. L'abandon « pur et simple et sans contrepartie à ERDF de l'ensemble des installations électriques avant compteur », a été voté à l'unanimité des présents et représentés. De son côté ERDF n'a pas réagi à la recommandation du médiateur. Faire un diagnostic pour chiffrer le montant réel des travaux ? La copropriété n'a pas encore sauté le pas, estimant que la balle est dans le camp d'ERDF. J'ignore la suite qui va être donnée à cette affaire et s'il faudra en passer par le tribunal... Pour l'instant, la réparation provisoire dure, sans nouvelle alerte constatée à ce jour. Par chance, l'immeuble étant pourvu d'un chauffage collectif, les copropriétaires n'ont aucun intérêt à passer au tout électrique dans les appartements, ce qui minimiserait les risques... »

(1) le syndic a requis l'anonymat sur la localisation. (2) Cette recommandation n'est pas consultable, car non publiée.

...

collectivité territoriale, le plus souvent un syndicat intercommunal (*article 15 du contrat-type*). Sur ces colonnes montantes, ERDF assume, non seulement les travaux de mise en sécurité des gaines et des câbles, mais aussi leur entretien et leur rénovation. C'est la date effective de signature de la concession qui fait foi, sachant que l'ensemble des contrats de concession ont été renouvelés entre 1992 et 1994, pour une durée de trente ans en général. À titre d'exemple, entre ERDF et le Sipperec – syndicat intercommunal qui couvre la majeure partie de l'Île-de-France –, la concession a été actée le 5 juillet 1994.

Là où le torchon brûle entre les copropriétés et ERDF, c'est lorsque les premières veulent faire assurer par le second l'entretien et la rénovation de colonnes construites avant 1992, dont l'état de vétusté est assez avancé. « *Certaines installations sont encore pourvues de câbles protégés par du textile, et non pas par du PVC, mis en œuvre dans les années 1950. Si bien que le tissu finit par tomber en poussière, mettant les fils à nu, ce qui est générateur de court-circuit et parfois la cause d'un début d'incendie* », déplore Roland Bail. C'est la sécurité de l'ouvrage qui se retrouve alors visée. « *ERDF ne peut rendre responsable la copropriété de cette mise en sécurité alors que ce volet relève de sa mission de gestionnaire du réseau* », argumente Cécile Fontaine, avocate au cabinet SCP Seban et associés. Concrètement, un agent ERDF va se déplacer pour rétablir la sécurité de l'installation, souvent après un départ d'incendie qui alerte les copropriétaires sur l'état de leur câblage électrique (*voir témoignage p. 47*). Mais pas davantage. « *Ce sont juste des réparations provisoires. Ce qui coûte vraiment cher à une copropriété, ce sont les travaux de remise aux normes* », déplore Cécile Fontaine.

Pour l'heure, ERDF ne veut rien entendre : selon lui les colonnes montantes construites avant 1992 sont la propriété – donc à la charge – de l'immeuble. Un argument contesté en particulier par le médiateur national de l'énergie – dont la mission est de recommander des solutions aux litiges avec les fournisseurs ou les distributeurs d'électricité ou de gaz naturel et d'informer les consommateurs sur leurs droits – saisi à plusieurs reprises par les syndicats de copropriétaires de la question des travaux sur les anciennes colonnes montantes. Reste que les litiges augmentent, le gestionnaire de réseau préférant, face au coût

engendré par les travaux sur les colonnes, faire porter la charge financière par la copropriété...

### COMMENT PROUVER LA PROPRIÉTÉ D'UNE COLONNE MONTANTE ANCIENNE ?

C'est toute la difficulté. Le contenu des conventions datant d'avant 1992 est, la plupart du temps, imprécis sur le point de savoir qui, d'ERDF ou du syndicat des copropriétaires, possède la canalisation de l'immeuble, et donc doit en assumer les travaux. Premier réflexe, se plonger dans les documents de la copropriété susceptibles d'être éclairants sur la responsabilité de cette rénovation – règlement ou factures d'éventuels travaux effectués par le gestionnaire de réseau. Pour ce qui est du règlement de copropriété, il arrive qu'il mentionne les colonnes montantes comme



FACE-À-FACE

**JEAN GAUBERT**  
médiateur national  
de l'énergie

En tant que médiateur, je suis saisi de plusieurs dizaines de questions par an portant sur la rénovation des colonnes montantes en copropriété. La balle est clairement dans le camp des pouvoirs publics. Au-delà du décryptage de ce qui constitue un « *ovni juridique* », il s'agit de s'atteler sérieusement à un projet global de réfection. Une prise de conscience s'impose pour que le danger représenté par les canalisations vétustes soit appréhendé à sa juste valeur. Faudra-t-il un nouveau drame humain, à l'image des conduites de gaz dites en fonte grise [trois explosions, survenues entre 1999 et 2004, avaient entraîné le remplacement d'office par GDF (Gaz de France) de ces canalisations, dont le matériau était devenu friable avec le temps ; ndr], pour que ERDF accepte de prendre en charge les travaux nécessaires ? Il ne faut jamais perdre de vue que les anciennes colonnes montantes sont situées dans la cage d'escalier d'un immeuble. Or, si un incendie se déclare, c'est la plus grande cheminée en puissance qui soit pour l'immeuble... »

appartenant à la copropriété. Dans une affaire récente, les juges ont intégré cet élément pour lui faire supporter le coût, ce que reconnaissait d'ailleurs le syndicat puisqu'il avait demandé des devis en vue de la réalisation de travaux (CA de Toulouse du 6.10.14, n° 13/03936). Mais le plus souvent, le règlement est muet sur la question. ERDF se retranche alors derrière la présomption que la canalisation est une partie commune, en vertu de l'article 3 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965... À tort. Un décret du 8 novembre 1946, pris en application de la loi de nationalisation de l'électricité et du gaz du 8 avril 1946, - confirmé par un second décret du 29 mars 1955 - a posé le principe selon lequel, à compter de son entrée en vigueur, toutes les colonnes montantes sont intégrées dans la concession (sauf demande expresse des copro-



#### FACE-À-FACE

**PIERRE SOULAIROL**  
responsable collectivités  
et concessions à ERDF\*

« Dresser un constat des travaux à mener sur l'ensemble des colonnes montantes des immeubles est pour le moment mission impossible. La raison ? Plus de la moitié de ces colonnes appartiennent encore aux copropriétaires. ERDF peut donc seulement avoir une vision d'ensemble sur les ouvrages dont il a - et est en mesure d'avoir - la concession. Or, les colonnes incriminées comme vétustes sont précisément celles qu'il ne possède pas... Le terme de vétusté est d'ailleurs inapproprié. Même sur ces ouvrages, ERDF a en effet l'obligation d'intervenir dans le cadre de sa mission de sécurité, lorsqu'il a connaissance d'un défaut sur l'installation. Pour ce qui est de leur rénovation proprement dite, aucune solution immédiate de financement n'existe dans les immeubles. Il n'empêche. Les copropriétaires et les syndicats doivent faire face à leurs responsabilités. Il n'est pas admissible qu'une copropriété, ayant délaissé les canalisations électriques pendant des décennies, en fasse ensuite supporter le coût à la collectivité. »

\*Electricité réseau distribution France

priétaires d'en conserver la propriété). ERDF semble vouloir ignorer ces dispositions, toujours en vigueur et rappelées par l'actuel cahier des charges de concession d'électricité depuis 1992... Sur cette question de la propriété, le médiateur s'est fondé dans ses recommandations sur une jurisprudence favorable aux syndicats des copropriétaires (CA de Toulouse 30.3.09, n° 08/02117), revenant à faire porter la charge de la preuve au gestionnaire du réseau. Si ce dernier ne parvient pas à démontrer que l'immeuble est bien propriétaire des colonnes montantes, à lui d'en assumer l'entretien et la rénovation. « Dans les faits, il faut savoir qu'ERDF se contente souvent d'adresser un courrier type, plutôt que de vérifier dans ses propres archives une justification incontestable de la propriété de la canalisation », remarque Julien Allix. De son côté, Stéphane Montazeau, avocat spécialisé à Toulouse, se place sur un autre terrain pour défendre les syndicats de copropriétaires au tribunal : toutes les installations qui se situent avant le compteur de l'usager relèvent de la propriété d'EDF/ERDF. « Il est pour le moins curieux de considérer que ce qui est marqué comme propriété inaliénable du service public (par un sseau, ndlr) appartienne à la copropriété ! », ironise-t-il pour appuyer son argument. Il conseille même aux copropriétaires de faire venir un huisier pour faire constater la présence du sseau, comme preuve de l'appropriation publique.

#### ABANDONNER SES DROITS SUR LES CANALISATIONS AU PROFIT D'ERDF SERAIT-IL LA SOLUTION ?

Le syndicat des copropriétaires peut décider d'abandonner ses droits sur les colonnes montantes à ERDF, dans le but de ne plus avoir à en gérer et payer l'entretien et le renouvellement, mais aussi de transférer leur responsabilité vers ERDF. Ce point peut être mis à tout moment à l'ordre du jour d'une assemblée générale. S'agissant d'un acte d'administration, un vote à la majorité simple de l'article 24 paraît suffisant, à signifier au gestionnaire de réseau par lettre recommandée avec avis de réception. Pour ERDF, cela prend la forme d'un contrat de rétrocession effectué « à titre gratuit », signé entre le syndicat des copropriétaires et le gestionnaire de réseau. Mais ce n'est pas si simple. Car avant toute reprise en concession, ERDF exige la remise en bon état de l'installation... aux frais de la copropriété.

\*\*\*

...

« ERDF n'a pas à imposer cette condition supplémentaire, qui ne figure pas dans le contrat de concession. », souligne Cécile Fontaine. D'autant qu'il dispose d'une autre solution, engager une action en responsabilité à l'encontre de la copropriété si celle-ci n'a pas entretenu ses colonnes. Le gestionnaire de réseau se montre cependant inflexible, par la voix de son porte-parole, Pierre Soulaïrol. « La colonne montante doit être a minima en bon état de fonctionnement. ERDF est à la disposition des copropriétaires pour dire si l'ouvrage peut être repris en l'état, ou pas. » Evidemment, lorsque le syndicat se décide à abandonner ses droits, c'est le plus souvent que la colonne est vétuste. Un retour à la case départ pour la copropriété, qui n'a pas forcément les moyens de payer... Récemment le tribunal administratif s'est prononcé dans un sens favorable aux copropriétaires en considérant que le droit d'abandon prévu par le décret de 1946 n'était soumis à aucune condition (TA d'Amiens, n° 1301146, du 17.2.15).

### LA RÉNOVATION DES COLONNES PEUT-ELLE FAIRE L'OBJET D'UNE AIDE ?

La réfection, de même que la mise aux normes des colonnes montantes électriques sont éligibles aux subventions de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) auxquelles un syndicat de copropriétaires peut prétendre. Mais ce dispositif ne concerne que les copropriétés en difficulté. La solution pourrait être de créer un fonds de financement. C'est l'une des pistes de réflexion du rapport « sur

#### POUR ALLER PLUS LOIN

→ Sur le régime applicable : art. L. 2224-31 du Code général des collectivités territoriales ; art. L. 322-1 et s. du Code de l'énergie ; décrets n° 46-2503 du 8.11.46 et n° 55-326 du 29.3.55.

- Consulter le cahier des charges de concession de distribution d'électricité applicable à la commune : [www.erdf.fr/concessions](http://www.erdf.fr/concessions)

→ Sur le recours au médiateur de l'énergie : art. L. 122-1 et s. du Code de l'énergie ; [www.energie-mediateur.fr](http://www.energie-mediateur.fr).

- Recommandations publiées consultables en ligne

→ Connaître les normes en vigueur : NF C 15-100 (colonnes montantes privées/installations électriques dans les appartements) ; NF C 14-100 (colonnes montantes en concession)\*.

\* contenu payant disponible sur [www.boutique.afnor.org/normes](http://www.boutique.afnor.org/normes)

#### L'AVIS DE...

Le problème de la rénovation des colonnes montantes électriques n'est pas encore véritablement parvenu aux oreilles des associations des consommateurs... Sans doute parce que la bataille juridique avec ERDF ne fait que commencer... Mais elle pourrait très bien alimenter une action de groupe déclenchée par un syndicat de copropriétaires estimant avoir subi un préjudice matériel du fait du manquement d'ERDF à ses obligations en tant que service public. C'est d'autant plus édifiant qu'une part de la facture d'électricité acquittée par l'usager sert à la reconstitution du réseau !

Stéphane Montazeau, avocat toulousain spécialisé en droit immobilier

le statut des colonnes montantes dans les immeubles d'habitation » devant être remis par le gouvernement au Parlement dans le délai d'un an suivant la promulgation de la loi de transition énergétique, toujours en discussion.\* Enfin une prise de conscience des pouvoirs publics sur l'épineux problème des colonnes électriques ? Le médiateur de l'énergie, Jean Gaubert, qui avait demandé au Parlement de se saisir du sujet, se montre confiant : « Ce financement pourrait être tripartite. Il n'est pas anormal que la copropriété participe au coût, mais aux côtés d'ERDF et de la collectivité territoriale en tant qu'autorité concédante », estime-t-il. Ce qui impliquerait d'élaborer un recensement des colonnes montantes, non encore intégrées dans le réseau public de distribution, et nécessitant des travaux. « Cet inventaire, qui pourrait prévoir des plans de travaux en fonction de l'état des colonnes, constituerait une réelle avancée », poursuit-il. Resterait à clarifier le régime juridique de ces fameuses colonnes par des « modifications législatives et réglementaires », ce que prévoit le rapport. En attendant qu'une réforme aboutisse – au plus tôt à l'été 2016 –, les copropriétaires n'auront pas d'autre choix que de se battre pied à pied avec ERDF si leurs colonnes électriques décident de les lâcher. ●

\* Art. 8 ter du projet de loi de transition énergétique pour la croissance verte en deuxième lecture à l'Assemblée nationale.