Zeitschrift: bulletin.ch / Electrosuisse

Herausgeber: Electrosuisse

Band: 110 (2019)

Heft: 3

Rubrik: ESTI

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 15.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Contrôle périodique en cas de changement de propriétaire

Quand y a-t-il changement de propriétaire au sens de l'OIBT ? | Un changement de propriétaire au sens de l'OIBT oblige le propriétaire d'une installation électrique à soumettre celle-ci à un contrôle périodique. Il convient de ce fait de définir quand un changement de propriétaire survient. Les conséquences d'un changement de propriétaire sont différentes suivant qu'il résulte d'une succession, d'une fusion, d'un partage successoral, d'une donation, d'un avancement d'hoirie ou encore de l'aliénation d'un bien en propriété commune ou en copropriété.

MICHELLE REBSAMEN, DANIEL OTTI

En vertu du chiffre 3 de l'annexe à l'ordonnance sur les installations électriques à basse tension (OIBT; RS 734.27), les installations électriques soumises au contrôle tous les 10 ou 20 ans doivent en outre être contrôlées après tout changement de propriétaire, si le dernier contrôle effectué date de cinq ans.

Par « changement de propriétaire », on entend généralement une opération juridique visant à transférer la propriété d'un bien-fonds dans son ensemble et requérant les formes et les actes juridiques nécessaires.

Il n'est parfois pas évident de savoir quelles opérations doivent être considérées comme un changement de propriété au sens de l'OIBT, car l'ordonnance ne définit pas cette notion. La disposition en question vise principalement la vente immobilière. Au moment où un bien-fonds change de propriétaire, la sécurité des installations électriques doit elle aussi être contrôlée. L'acquéreur doit en principe reprendre un objet exempt de tous défauts ou tout du moins connaître les défauts existants. Ceci afin d'éviter des discussions sur l'obligation de garantie par rapport à la sécurité des installations électriques (protection de l'acquéreur). Dans ce contexte, on peut renvoyer à l'art. 219 al. 3 du Code des obligations (CO; RS 220), en vertu duquel l'action en garantie pour les défauts d'un bâtiment se prescrit par cinq ans à compter du transfert de propriété.

Les paragraphes qui suivent présentent quelques processus dans lesquels la question d'un changement de propriété se pose le plus fréquemment.

Succession

D'après l'art. 560 al. 1 du Code civil suisse (CC; RS 210), les héritiers acquièrent de plein droit l'universalité de la succession dès que celle-ci est ouverte. Cette acquisition comprend également les droits de propriété (art. 560 al. 2 CC).

En cas de succession, le principe de la succession universelle s'applique. Cela signifie que, par un seul événement, à savoir la mort (ou la déclaration d'absence) du disposant, tous les actifs transmissibles qui appartenaient au disposant au moment de sa mort, de même que les dettes, passent aux héritiers. Le disposant ne peut renoncer à la succession universelle, car il s'agit d'une question de droit impératif. Le patrimoine du disposant ne se délite pas à la suite de son décès, mais demeure comme un tout; c.-à-d. que tous les héritiers (tant légaux qu'institués) entrent ensemble dans la succession universelle et forment une communauté héréditaire au sens de l'art. 602 CC. Ils acquièrent des droits de propriété et d'autres droits sans qu'il ne soit nécessaire de recourir à d'autres actes juridiques (tels que la passation de transactions immobilières par acte authentique ou l'inscription au registre foncier).

La succession ne constitue pas un changement de propriétaire au sens du chiffre 3 de l'annexe à l'OIBT. Il n'y a pas de contrôle périodique.

Partage successoral

Par le partage successoral, les biens de la succession (p. ex. un bien-fonds) passent, après l'héritage, dans la propriété exclusive des héritiers. D'après l'art. 634 al. 1 CC, le partage oblige les héritiers dès que les lots ont été composés et reçus (partage réel) ou que l'acte de partage a été passé. Cet acte n'est valable que s'il est fait en la forme écrite (art. 634 al. 2 CC).

En cas de transfert d'un bien immobilier, une inscription au registre foncier est également nécessaire, car le bien immobilier n'est transféré de la communauté héréditaire aux héritiers individuels qu'une fois cette inscription faite.

On est en présence d'un changement de propriétaire au sens du chiffre 3 de l'annexe à l'OIBT donnant lieu à un contrôle périodique des installations électriques si le dernier contrôle effectué date de plus de cinq ans.

Avancement d'hoirie

En cas d'avancement d'hoirie, le disposant transfère une partie de son patrimoine aux héritiers légaux (descendants; père et mère; conjoint survivant; partenaire enregistrée ou partenaire enregistré) de son vivant (cf. art. 626 CC).

Si la propriété d'un bien-fonds est transférée dans le cadre d'un avancement d'hoirie, il s'agit d'un changement de propriétaire au sens de l'OIBT. Un contrôle périodique doit donc être effectué si le dernier contrôle date de plus de cinq ans.

Donation

La donation est la disposition entre vifs par laquelle une personne cède tout ou partie de ses biens à une autre sans contre-prestation correspondante (art. 239 al. 1 CO).

La donation d'immeubles ou de droits réels immobiliers n'est parfaite que par son inscription au registre foncier (art. 242 al. 2 CO).

La donation d'un bien-fonds est à qualifier de changement de propriétaire au sens du chiffre 3 de l'annexe à l'OIBT. Un contrôle périodique est donc effectué si le dernier contrôle des installations électriques date de plus de cinq ans.

Aliénation de propriété commune

Il y a propriété commune lorsque plusieurs personnes formant une communauté en vertu de la loi ou d'un contrat sont propriétaires d'une chose (p.ex. un bien-fonds) et ne peuvent en disposer que conjointement (art. 652 ss CC). Les cas d'application les plus importants de propriété commune sont l'hoirie (art. 602 CC) ainsi que les sociétés de personnes (société simple [art. 530 ss CO]; société en nom collectif [art. 552 ss]; société en commandite [art. 594 ss CO]).

En vertu de l'art. 654 al. 1 CC, la propriété commune s'éteint, entre autres, par l'aliénation de la chose à un tiers. La question de savoir si un transfert de propriété a également lieu en cas d'aliénation d'un bien commun à une personne de la communauté de biens (par exemple, par transfert d'un bien-fonds social à un associé) est controversée. A cet égard, l'opinion dominante est que la propriété d'une même chose ne peut pas être une nouvelle fois transférée à un propriétaire.

Partant, il convient de faire la distinction suivante: Si le bien-fonds en propriété commune est transféré dans son ensemble à un membre de la communauté, il n'y a pas de changement de propriétaire au sens de l'OIBT; un tel changement de propriétaire a en revanche lieu en cas d'aliénation à un tiers. Dans ce dernier cas, un contrôle périodique est effectué si le dernier contrôle des installations électriques date de plus de cinq ans.

Aliénation de copropriété

La copropriété signifie que plusieurs personnes se partagent la propriété d'un bâtiment et que chacune d'elles peut disposer librement de sa part.

Dans le cas de la copropriété, ce n'est pas la chose elle-même qui est partagée, mais seulement l'exercice de la propriété sur celle-ci. Il s'ensuit que la part de copropriété concernée ne peut être déterminée en nature. Chaque copropriétaire peut exercer son droit de propriété au prorata de sa part, mais pas pour une partie physiquement prédéterminée de l'objet.

L'aliénation de parts de copropriété ordinaires n'est donc pas considérée comme changement de propriétaire entrainant un contrôle périodique au sens du chiffre 3 de l'annexe à l'OIBT. Seule l'aliénation de la chose commune dans son ensemble entraîne l'obligation de procéder au contrôle s'il n'en a pas été fait dans les cinq dernières années.

La propriété par étages (art. 712a à 712t CC) est une forme particulière de copropriété (cf. art. 712a, al. 1 CC). Chaque propriétaire d'étage a le droit d'utiliser et d'administrer en exclusivité des parties déterminées d'un bâtiment utilisé conjointement et de les aménager intérieurement (appelé droit exclusif; art. 712a al. 1 et 2 CC).

En cas d'aliénation d'une unité d'étage à laquelle est rattaché un droit exclusif au sens de l'art. 712a CC, le principe suivant s'applique: Ce processus constitue un changement de propriétaire tel que visé par le chiffre 3 de l'annexe à l'OIBT. Un contrôle périodique est donc effectué si le dernier contrôle des installations électriques date de plus de cinq ans.

Fusion

La loi fédérale sur la fusion, la scission, la transformation et le transfert de patrimoine (loi sur la fusion; LFus; RS 221.301) règle entre autres l'adaptation des structures juridiques des sociétés de capitaux, des sociétés en nom collectif, des sociétés en commandite, des sociétés coopératives, des associations, des fondations et des entreprises individuelles par voie de fusion, de scission, de transformation et de transfert de patrimoine (cf. art. 1 al. 1 LFus).

En vertu de l'art. 22 al. 1, 1re phrase LFus, la fusion déploie ses effets dès son inscription au registre du commerce. A cette date, l'ensemble des actifs et passifs de la société transférante sont transférés de par la loi à la société reprenante (art. 22 al. 1, 2e phrase LFus). Ici aussi, le principe de la succession universelle s'applique. C'est-à-dire que le successeur légal se substitue juridiquement au prédécesseur légal sans autre formalité et sans restriction.

Il n'y a pas de changement de propriétaire au sens de l'OIBT, un contrôle périodique n'est donc pas nécessaire.

Divorce

Dans sa décision sur le divorce, le tribunal règle également les effets de celui-ci, lesquels comprennent également la liquidation du régime matrimonial (cf. art. 283 al. 1 du Code de procédure civile suisse [SR 272]). La question de savoir si de la liquidation du régime matrimonial résulte un changement de propriétaire au sens de l'OIBT est fonction de la modification des rapports de propriété suite à l'entrée en force du jugement de divorce. A cet égard, il est renvoyé aux opérations juridiques susmentionnées (aliénation de propriété commune ou de copropriété, voire donation, le cas échéant).

Conclusion

La question de savoir s'il y a un changement de propriété au sens de l'OIBT dépend de l'opération juridique concernée. Le transfert de propriété (d'un bien-fonds) en cas de succession

Contact

Siège
Inspection fédérale des installations à courant fort ESTI
Luppmenstrasse 1, 8320 Fehraltorf
Tél. 044 956 12 12
info@esti.admin.ch
www.esti.admin.ch

Succursale
Inspection fédérale des installations à courant fort ESTI
Route de la Pâla 100, 1630 Bulle
Tél. 058 595 19 19
info@esti.admin.ch
www.esti.admin.ch

ou de fusion d'après la LFus ne constitue pas un changement de propriétaire (principe de la succession universelle). En cas de partage successoral, de donation et d'avancement d'hoirie, on est en revanche en présence d'un changement de propriétaire. En cas de vente de copropriété ou de propriété commune, une distinction doit être faite et dépend du cas d'espèce. Les solutions présentées ci-dessus sont conformes au but de la disposition du chiffre 3 de l'annexe à l'OIBT et sont adéquatement applicables par les gestionnaires du réseau, qui sont tenus de mettre en œuvre cette disposition.

Références

[1] Honsell Heinrich/Vogt Nedim Peter/ Geiser Thomas (éd.), Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, Art. 457-977 ZGB, art. 1-61 SchlT ZFB, 5e édition, Bâle 2015 (cité : auteur, BSK ZGB II, n. ..., ad art. ... CC) ; Schwander, BSK ZGB II, n. 2, ad art. 560 CC.
[2] Schwander, BSK ZGB II, n. 2, ad art. 560 CC.
[3] Schwander, BSK ZGB II, n. 2, ad art. 560 CC.
[4] Schwander, BSK ZGB II, n. 2, ad art. 560 CC.
[5] Schwander, BSK ZGB II, n. 9, ad art. 560 CC.
[6] Schaufelberger/Keller, BSK ZGB II, n. 1, ad art. 634 CC.
[7] Schaufelberger/Keller, BSK ZGB II, n. 18, ad art. 634 CC.
[8] Les droits réels transmettent la pleine maîtrise d'une chose ; le propriétaire d'une chose a le droit d'en disposer librement, dans les limites de la loi (art. 641, al. 1 CC). La propriété est ainsi un droit réel.
[9] Wichtermann, BSK ZGB II, n. 18 ad art. 652 CC.
[10] Wichtermann, BSK ZGB II, n. 5, ad art. 654 CC.
[11] Wichtermann, BSK ZGB II, n. 5, ad art. 654 CC.
[12] Brunner/Wichtermann, BSK ZGB II, n. 1, ad art. 646 CC.
[13] Rey Heinz, Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, Vol. I, 3e édition, Berne 2007, n. 628 (cité : REY, n. ...).
[14] Rey, n. 628.
[15] Rey, n. 628.
[16] Vogel Alexander/Heiz Christoph/Behnisch Urs R./ Sieber Andrea/Opel Andrea, FusG Kommentar, 3e édition, Zurich 2017, n. 6, ad art. 22 LFus.

Auteurs

Michelle Rebsamen, juriste, Service juridique ESTI
Daniel Otti, directeur ESTI

Periodische Kontrolle bei Handänderung

Wann liegt eine Handänderung im Sinne der NIV vor? | Eine Handänderung im Sinne der NIV verpflichtet den Eigentümer einer elektrischen Installation, diese einer periodischen Kontrolle zu unterziehen. Es ist deshalb zu definieren, wann eine Handänderung vorliegt. Je nachdem, ob ein Erbgang, eine Fusion, eine Erbteilung, eine Schenkung, ein Erbvorbezug oder die Veräusserung von Gesamteigentum oder von Miteigentum einen Eigentümerwechsel bewirkt, ergeben sich daraus unterschiedliche Konsequenzen.

MICHELLE REBSAMEN, DANIEL OTTI

Der vollständige Beitrag ist auf www.esti.admin.ch verfügbar.

Controllo periodico in caso di trasferimento di proprietà

Quando sussiste un trasferimento di proprietario ai sensi dell'OIBT? | Un trasferimento di proprietà ai sensi dell'OIBT obbliga il proprietario di un impianto elettrico a sottoporre lo stesso a un controllo periodico. Occorre pertanto definire quando sussiste un trasferimento di proprietà. Le relative conseguenze sono diverse a seconda che il cambio di proprietario sia dovuto a una successione, una fusione, una divisione ereditaria, una donazione, un'anticipazione d'eredità o l'alienazione di proprietà comune o di comproprietà.

MICHELLE REBSAMEN, DANIEL OTTI

Il contributo completo è disponibile sul sito www.esti.admin.ch

S'inscrire dès maintenant!
www.electricite.ch

Journées romandes des directeurs et cadres 2019

Jeudi 12 et vendredi 13 septembre 2019
Hôtel Royal Plaza
Montreux

Verband Schweizerischer Elektrizitätsunternehmen
Association des entreprises électriques suisses
Associazione delle aziende elettriche svizzere