

# Du nouveau sur le front des montantes électriques

À deux reprises cette année, des syndicats de copropriétaires se sont vus exonérer par la justice de l'obligation d'entretenir les colonnes montantes électriques de leur immeuble. Les travaux incombant au gestionnaire du réseau, ont estimé les magistrats.

EMMANUEL SALBAYRE

**A** qui revient l'entretien de ces gaines électriques qui courent dans les colonnes montantes des immeubles d'habitation ? Au gestionnaire du réseau ou aux copropriétaires ? S'il y a urgence à préciser leur statut juridique, c'est qu'il appartient à leur propriétaire de financer les travaux nécessaires à leur entretien - rénovation, remplacement ou mise aux normes. Des travaux coûteux, de plusieurs milliers d'euros. C'est aussi au propriétaire qu'incombe la responsabilité des dommages susceptibles de survenir du fait de la non-réalisation de ces travaux - impossibilité de raccordement d'un nouvel occupant au réseau, par exemple, ou départ d'incendie, dans les cas les plus graves. En l'absence d'un texte tranchant clairement la question, le gestionnaire du réseau a tendance à passer un peu facilement la patate chaude aux copropriétaires des immeubles abritant les colonnes. Enedis, filiale d'EDF responsable de la gestion du réseau sur 95 % du territoire national, ne se reconnaît ainsi un

devoir d'entretien que sur les colonnes construites après 1992. Ce qui correspond à la date de signature d'un modèle de cahier des charges de concession de distribution publique d'électricité entre EDF et la Fédération nationale des collectivités concédantes et régies (FNCCR), toujours en application à ce jour. Dans ce schéma proposé par Enedis, les colonnes antérieures à 1992 sont considérées par défaut comme « hors concession », sauf, pour les propriétaires des immeubles, à prouver le contraire.

## Un rapport... frustrant

Face au flou qui entoure cette question du statut des colonnes, la réponse est, aujourd'hui, confiée aux seuls juges. Le gouvernement a bien rendu public un rapport sur le sujet, mais celui-ci s'avère décevant. Attendu depuis près de trois ans, destiné au Parlement, ce texte était censé trancher la question en proposant « toutes les modifications législatives et réglementaires pertinentes pour préciser le régime juridique de ces colonnes » (voir « À Lire », p. 20). Au lieu de cela, il se contente d'une nouvelle promesse. Celle d'« une disposition législative » qui viendra notamment « clarifier [...] les modalités de transfert au gestionnaire » des colonnes qui sont « hors concession ». Retour à la case départ, donc. « Le plus frustrant, c'est que ce rapport, dont la rédaction remonte au printemps de l'année dernière, ignore l'évolution de la jurisprudence, explique Marie-Hélène Pachen-Lefevre, avocate associée au sein du cabinet parisien Seban et Associés, en charge du droit de l'énergie. En réaffirmant que l'« insécurité juridique » qui entoure le statut des colonnes montantes appelle une « clarification », il passe sous silence le fait que le juge, longtemps partagé sur la question de la propriété des colonnes, prend de plus en plus fréquemment le parti des copropriétaires,

# Colonnes

## LES CHIFFRES CLÉS

### Les colonnes concernées

**1,627 million**

C'est le nombre estimé de colonnes dans le parc d'immeubles d'habitation.

**800 000 colonnes**

appartiendraient aux propriétaires des immeubles (hors concession), 827 000 seraient en concession, dont respectivement 42 000 et 75 000 à Paris.

**35 000 colonnes**

hors concession seraient potentiellement à rénover ou à renouveler annuellement, dont 4 500 « effectivement défaillantes ».

Source : Enedis (2014) - Diffusé sous le régime de la loi n° 2018-1024 du 10 septembre 2018.

### Le coût estimé

**De 10 000 à 60 000 €**

C'est le coût total de remplacement d'une colonne, variant selon la taille et l'état de l'immeuble.

**2 000 €**

C'est le prix moyen du remplacement complet d'une colonne, par lot de copropriété. Ce chiffre comprend la partie électrique et le génie civil.

Source : Médiateur de l'énergie



au détriment du gestionnaire du réseau. » En effet, sur les deux seuls premiers mois de l'année, deux cours d'appel distinctes ont reconnu l'existence d'une présomption d'incorporation des colonnes au réseau public de distribution d'électricité, exonérant de fait les copropriétaires de toute obligation d'entretien des colonnes de leur immeuble. Une première à ce niveau de juridiction.

### Au gestionnaire d'apporter la preuve

En 2017, déjà, une cour d'appel avait estimé que la présence de plombages et de plaques d'identification sur une colonne prouvait son appartenance au gestionnaire<sup>(1)</sup>. Le même argument a été invoqué plus récemment par la cour d'appel d'Aix-en-Provence,

Getty Images/Stockphoto

mais celle-ci a franchi un pas décisif, en établissant une présomption de propriété du gestionnaire, par un arrêt en date du 23 janvier dernier<sup>(2)</sup>.

Dans cette affaire, le gestionnaire était attaqué par un syndicat de copropriétaires de la ville de Hyères à la suite d'un incendie survenu sur la colonne montante de son immeuble. Pour la cour, la présence de plombages, « interdisant [...] de fait toute intervention de maintenance ou de réparation à l'initiative d'une entreprise extérieure (au gestionnaire du réseau) », ne fait que renforcer « la présomption d'incorporation » des colonnes au réseau public d'électricité. Cette présomption, le juge la déduit de la loi de nationalisation de 1946 et de son décret d'application<sup>(3)</sup>. Ces deux textes ont posé « un principe de transfert des colonnes montantes dans les concessions de distribution publique d'électricité [...], sauf celles dont les propriétaires voulaient expressément conserver la propriété », explique l'arrêt, avant de préciser : « Le fait qu'une colonne montante ne soit pas intégrée au réseau public ne peut [...] que constituer une situation dérogatoire, dont la preuve incombe au concessionnaire. » Autrement dit, les colonnes sont, par principe, considérées comme intégrées au réseau public. Par exception, elles peuvent être à la charge des copropriétaires, s'ils ont choisi de les conserver. Ce que le gestionnaire doit prouver. Et cette preuve, il a « dû (en) conserver la trace afin d'éviter toute contestation », conclut, non sans ironie, le juge. Ce n'était pas le cas dans cette affaire, et le gestionnaire a été déclaré propriétaire de la colonne litigieuse. Le juge a, au passage, balayé toute tentative d'invoquer « les dispositions du règlement de copropriété et plus particulièrement l'état descriptif de division ». Ces documents, même s'ils précisent la présence des colonnes dans les parties communes de l'immeuble, « n'intéressent que les copropriétaires eux-mêmes » et ne sauraient servir de preuve d'une quelconque reconnaissance de ladite colonne. ●●



... « sous peine de nier le régime spécifique de la loi de 1946, d'ordre public, qui déclare comme ouvrage public les colonnes montantes ».

### Deux départs de feu consécutifs

Hasard du calendrier, la cour d'appel de Paris a abouti à une conclusion similaire quelques jours après son homologue aixoise<sup>(4)</sup>. Partant, elle aussi, du postulat selon lequel la loi de 1946 et son décret d'application avaient créé une « présomption d'incorporation des colonnes montantes au réseau public », elle a estimé qu'Enedis, attaqué par une copropriété après deux départs d'incendie consécutifs dans ses parties communes, aurait dû être en mesure de démontrer qu'il n'était pas propriétaire de la colonne montante de l'immeuble, si tel était effectivement le cas. Incapable de le faire, le gestionnaire s'est vu débouté de sa demande de remboursement du coût des travaux nécessaire au remplacement de la colonne, dont l'état de vétusté était à l'origine des départs de feu. Dans ce cas précis, le juge a souligné que la colonne de l'immeuble ayant été construite en 1912, elle entrait de plein droit dans le champ d'application de la loi de 1946. « Le fait qu'il reconnaisse l'existence d'une présomption d'incorporation laisse penser qu'il aurait pu rendre une décision comparable dans le cas d'un immeuble

### À LIRE

La loi relative à la transition énergétique, votée en 2015, prévoyait la publication, dans les douze mois, d'un rapport sur les colonnes montantes électriques. Une première version<sup>(1)</sup> a bien été rendue dans les temps, mais n'a pas été retenue. Elle a servi de base à la rédaction d'un second rapport<sup>(2)</sup>, remis au Parlement en avril 2017. Ces documents peuvent être lus sur le site [data.gouv.fr](http://data.gouv.fr). (1) Rapport n° 01024901 du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD). (2) « Rapport du gouvernement au Parlement sur les colonnes montantes d'électricité dans les immeubles d'habitation ».

postérieur à 1946 », explique Gérard Berrebi, avocat spécialisé en droit immobilier, qui défendait la copropriété dans cette affaire. La plupart du temps, les copropriétés disposent de bien plus d'arguments qu'elles ne l'imaginent pour s'opposer valablement au gestionnaire de réseau et obtenir de ce dernier la prise en charge du remplacement de la colonne montante. Un avis que partage M<sup>me</sup> Marie-Hélène Pachen-Lefevre : « Jusqu'à récemment, seul le juge administratif avait reconnu en appel la présomption d'incorporation des colonnes montantes au réseau public, dans des affaires opposant le gestionnaire du réseau à des offices publics de l'habitat. Le juge judiciaire, qui est compétent lorsque des propriétaires privés sont impliqués, restait plus frileux », explique l'avocate. Et de conclure à « l'émergence d'une jurisprudence unifiée sur la question, favorable aux copropriétaires ».

### Bientôt une loi ?

Attention, cependant, à ne pas crier victoire trop vite. Les syndicats de copropriétaires ont, certes, obtenu gain de cause devant deux cours d'appel. Mais la Cour de cassation n'a pas encore eu l'occasion de se prononcer sur la responsabilité de l'entretien des colonnes, que ce soit pour consolider cette jurisprudence ou pour l'infirmer. Et cela pourrait encore prendre plusieurs années. Selon nos informations, Enedis viendrait d'ailleurs de renoncer à un pourvoi en cassation qu'il avait lui-même introduit contre une décision d'appel défavorable datant de 2016, parce que ses chances d'obtenir gain de cause étaient trop minces (voir encadré p. 21). Par ailleurs, on pourrait assister dans les prochains mois à une percée sur le front législatif. Resté longtemps silencieux, le ministère de la Transition écologique et solidaire, responsable du dossier, reconnaît aujourd'hui « travailler à la mise en œuvre législative des recommandations formulées dans le rapport du gouvernement ». Sans s'engager sur un calendrier. Certains évoquent un texte dès cet été, d'autres penchent pour une insertion dans la prochaine loi de finances. D'autres encore estiment que la question a plus de chances d'être tran-

### Vos colonnes sont-elles dangereuses ?

Difficile à dire. Citant le Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD)\*, le gouvernement note qu'une installation « de 1930 » peut s'avérer « parfaitement fonctionnelle », quand une neuve « peut donner lieu à un sinistre dans les premiers mois à la suite d'une erreur de montage ». Divers facteurs de risque existent, d'ordre technique (vieillesse, sursollicitation, etc.) ou liés à l'environnement immédiat de la colonne (proximité de canalisations de gaz ou d'eau, encombrement des gaines, etc.), mais leur évaluation reste complexe. Le rapport se voudrait rassurant : sur la base des statistiques d'intervention en urgence ces deux dernières années, le nombre de sinistres serait très faible, de « moins de 0,2 % ». Soit tout de même plus de 3 000 colonnes sur le total de 1,6 million recensé...

\* Mission sur les colonnes montantes dans les immeubles d'habitation, de juillet 2016. Le texte a lui aussi été mis en ligne sur [data.gouv.fr](http://data.gouv.fr) en janvier, en même temps que le rapport du gouvernement au Parlement, auquel il a servi de base.



## Quand le gestionnaire cale en cassation

Enedis a préféré jeter l'éponge. Le groupe, principal gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité sur le territoire français, s'était pourvu en cassation pour contester sa condamnation en appel, le 29 mars 2016. La cour d'appel de Versailles avait estimé qu'il lui revenait de « *procéder à la mise aux normes de la colonne montante* » d'une copropriété de Saint-Mandé (94). Celle-ci avait auparavant abandonné ses droits sur ladite colonne, par une décision votée en assemblée générale et sanctionnée en première instance, mais dont le juge d'appel avait estimé qu'elle était « *unilatérale* » et « *n'impos(ait) pas l'établissement d'un contrat* ». On ne connaît pas les raisons du désistement d'Enedis. L'arrêt de la Cour de cassation<sup>(1)</sup> qui en prend acte précise qu'il est « *intervenue après le dépôt du rapport* » rédigé par le conseiller rapporteur nommé par le président de la 3<sup>e</sup> chambre civile, qui aurait dû statuer sur l'affaire. Ce rapport contenant notamment l'avis personnel du rapporteur sur les questions posées par le pourvoi, il n'est pas interdit de penser que celles-ci n'étaient pas suffisamment favorables au demandeur, qui a préféré renoncer plutôt que de voir la jurisprudence prendre ainsi un tournant aussi défavorable pour lui.

(1) cass. civ. 3<sup>e</sup> du 15.2.18, 16-17.679

chée par ordonnance, dans le cadre de la loi sur l'évolution du logement et aménagement numérique (Elan).

### Une proposition qui inquiète

La solution pourrait aussi venir de la refonte du modèle de cahier des charges de concession, dont la réécriture est annoncée depuis plusieurs mois. Selon nos informations, celle-ci aurait été menée à terme fin 2017 et devrait être rendue publique d'ici à la fin de l'année en cours. Ce nouveau cahier des charges annoncerait un accord prochain sur le financement de la rénovation des colonnes montantes, notamment dans les immeubles construits avant 1992. Le médiateur national de l'énergie, Jean Gaubert, s'est prononcé à plusieurs reprises en faveur d'un schéma de

## Les trois quarts de la facture totale des travaux concernant les colonnes montantes resteraient à la charge des copropriétés.

financement tripartite, entre les copropriétés, le gestionnaire de réseau et les collectivités locales, « *solution la plus juste et la plus efficace* », selon lui. Un avis que n'a pas retenu le gouvernement dans son rapport. Celui-ci propose d'encourager les copropriétés dont les colonnes montantes sont « *hors concession* » à réaliser les travaux requis, en leur accordant une aide financière, avant qu'elles ne transfèrent ces colonnes au gestionnaire du réseau. Cette aide, fixée dans un premier temps à 40 % du montant des travaux, complétée éventuellement par des subventions de l'Agence nationale de l'habitat (Anah), « *pourrait être dégressive dans le temps, par exemple sur quinze ans* », précise le texte. « *C'est évidemment mieux que rien, mais au vu des sommes en jeu, l'effort demandé aux copropriétés resterait considérable* », estime Jean Gaubert. Le médiateur fait en outre valoir que « *l'aide de 40 % ne concernant que les seuls travaux électriques, la totalité du génie civil incomberait aux copropriétés... Dans les faits, c'est donc les trois quarts de la facture totale qui resteraient à leur charge* ». Sans oublier, comme l'indique Pierre Sablière, consultant en droit de l'énergie, qu'en proposant cela, « *le gouvernement part du principe que c'est aux copropriétaires de prendre l'initiative des travaux si leurs colonnes sont "hors concession", ce qui va à l'encontre de la jurisprudence récente* ». Or, si le gouvernement finissait par opter pour une résolution par voie d'ordonnance, le risque serait grand qu'il se fonde sur les préconisations du rapport... « *Dans ce contexte, les copropriétaires seraient bien avisés de faire abandon de leur colonne au gestionnaire de réseau, comme le cahier des charges de la concession leur en donne le droit, explique-t-il. Le gestionnaire risque de contester cet abandon unilatéral, et d'exiger, à tout le moins, la remise en état préalable des colonnes*, poursuit Pierre Sablière. *Il faut alors tenir bon : c'est à lui de contester en justice la validité de ce type de délibérations.* » ●

(1) CA de Limoges du 24.1.17, n° 15/01203. (2) CA d'Aix-en-Provence du 23.1.18, 1<sup>re</sup> ch. a, n° 16/05859. (3) Loi n° 46-628 du 8.4.46 sur la nationalisation de l'électricité et du gaz ; décret n° 46-2503 du 8.11.46. (4) CA de Paris du 15.2.18, ch. 2, n° 17/00426.