



9 mars 2023

Détermination et répercussion des coûts d'investissement et d'exploitation liés aux bornes de recharge

Fehler! Unbekannter Name für Dokument-Eigenschaft.

Rapport succinct à l'intention de la CEATE-E

22.061 é Loi sur le CO₂ pour la période postérieure à 2024. Révision

1 Mandat

Le 12 janvier 2023, la Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil des États (CEATE-E) a chargé l'administration de présenter les coûts d'investissement et d'exploitation liés aux mesures énergétiques, y compris au déploiement de bornes de recharge, qui pourraient être répercutés sur les locataires conformément aux dispositions légales en vigueur.

Les explications ci-après se fondent sur le chapitre 5 du projet de rapport « Transports sans énergie fossile à l'horizon 2050 »¹, qui traite notamment des questions de droit du bail dans le contexte des bornes de recharge². Concrètement, le rapport analyse les aspects juridiques entourant l'installation d'infrastructures de recharge dans les immeubles d'habitation. L'administration s'attèle encore à son élaboration, et le Conseil fédéral devrait l'adopter en avril 2023.

Conformément au mandat de la CEATE-E, le présent rapport succinct se penche sur l'installation d'une borne de recharge par le *bailleur*, et ne traite pas des modifications apportées par le *locataire*.

2 Installation d'une borne de recharge par le bailleur

Les dispositions légales en matière de bail prévues dans le code des obligations (CO)³ ne permettent pas au locataire d'exiger l'installation d'une borne de recharge pour un véhicule électrique. À l'inverse, le bailleur peut modifier la chose louée sans l'accord du locataire. En vertu de l'art. 260, al. 1, CO, le bailleur ne peut rénover ou modifier la chose louée que si les travaux peuvent raisonnablement être imposés au locataire, ce qui est généralement le cas s'agissant de l'installation d'une borne de recharge pour un véhicule électrique⁴. Le bailleur peut en principe répercuter sur le locataire les coûts liés à l'installation de la borne de recharge (voir point 3).

¹ Rapport du Conseil fédéral donnant suite aux postulats 20.4627 Grossen et 20.4640 Jauslin du 17 décembre 2020 et au postulat 20.4694 Romano du 18 décembre 2020

² Le 19 mars 2021, le conseiller national Jürg Grossen a déposé la motion 21.3371 « Voitures électriques. Bornes de recharge pour les locataires », par laquelle il enjoint le Conseil fédéral à créer les bases légales pour que les locataires et les copropriétaires d'étages aient accès à des bornes de recharge pour les voitures électriques. Le Conseil fédéral propose certes de rejeter la motion, mais il suggère d'examiner, dans le cadre du rapport susmentionné et avec le concours des acteurs concernés, d'éventuelles modifications du droit du bail et du droit de la propriété par étages ainsi que leurs effets. La motion n'a pas encore été traitée au conseil.

³ RS 220

⁴ Les dispositions légales en matière de bail prévues dans le CO ne mentionnent toutefois pas explicitement les infrastructures de recharge.

Il a aussi la possibilité de s'engager, dans le contrat de location, à installer une borne de recharge. Dans de tels cas, le locataire peut au besoin exiger légalement l'installation d'une borne de recharge.

3 Répercussion des coûts d'investissement et d'exploitation liés aux bornes de recharge

3.1 Loyer

Les coûts générés par l'installation et l'exploitation d'une borne de recharge peuvent être répercutés sur le locataire. En effet, si le bailleur met en place une infrastructure de base avec gestion de la charge et équipe les places de stationnement de bornes de recharge, il fournit une prestation supplémentaire qui justifie une hausse du loyer (art. 269a, let. b, CO, en lien avec l'art. 14, al. 1, de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux [OBLF]⁵). En vertu de l'OBLF, sont réputés prestations supplémentaires du bailleur au sens de l'art. 269a, let. b, CO les investissements qui aboutissent à des améliorations créant des plus-values, l'agrandissement de la chose ainsi que les prestations accessoires supplémentaires (art. 14, al. 1), de même que certaines améliorations énergétiques, y compris les mesures visant à utiliser les énergies renouvelables (art. 14, al. 2, let. d).

La prestation supplémentaire n'étant pas dépendante de l'utilisation qui en est faite, les coûts liés à l'installation puis à l'exploitation de l'ensemble de l'infrastructure de recharge, y compris de la borne de recharge, peuvent être répercutés sur les locataires de places de stationnement.

Les aides que le bailleur perçoit dans ce cadre doivent être déduites du montant de la prestation supplémentaire (art. 14, al. 3^{bis}, OBLF).

Par ailleurs, les hausses de loyer résultant de prestations supplémentaires ne doivent pas excéder le montant nécessaire à couvrir équitablement les frais d'intérêts, d'amortissement et d'entretien résultant de l'investissement (art. 14, al. 4, OBLF)⁶.

3.2 Frais accessoires

Les frais accessoires comprennent les dépenses effectives du bailleur pour des prestations en rapport avec l'usage de la chose, telles que frais de chauffage, d'eau chaude et autres frais d'exploitation, ainsi que les contributions publiques qui résultent de l'utilisation de la chose (art. 257b, al. 1, CO).

Si le compteur électrique de la borne de recharge n'est pas relié au compteur existant du logement concerné, le bailleur doit facturer au locataire les coûts d'électricité liés au chargement du véhicule en tant que frais accessoires.

Il n'est toutefois pas possible de considérer comme frais accessoires les investissements réalisés pour l'*installation* d'une infrastructure de recharge, car les coûts y afférents se sont pas tributaires de l'usage de la chose⁷.

Si le bailleur contracte un contrat dit « tout compris », qui englobe l'énergie achetée, la gestion administrative, le service de facturation et l'investissement, il ne peut pas répercuter sur le locataire l'ensemble des coûts au titre de frais accessoires. Aussi doit-il prendre à sa charge les coûts liés à l'installation et à l'exploitation de la borne de recharge, puis les transposer dans le loyer en tant que prestation supplémentaire.

⁵ RS 221.213.11

⁶ Comme le paiement des intérêts liés à l'investissement diminue avec l'amortissement, le taux d'intérêt appliqué devrait correspondre à la moitié du taux de capital déterminant.

⁷ Le droit du bail en vigueur admet certes des exceptions permettant de considérer certains coûts liés à l'installation comme des frais accessoires, mais uniquement dans des cas particuliers, lorsqu'il s'agit de la fourniture d'énergie depuis une centrale extérieure (art. 6a OBLF), de l'achat d'électricité dans le cadre d'un regroupement à des fins de consommation propre (art. 6b OBLF) ou de contrats de performance énergétique (art. 6c OBLF). Or les bornes de recharge n'entrent pas dans ces différentes catégories.

4 Exemple

Les modalités selon lesquelles calculer la hausse du loyer en raison d'investissements créant des plus-values ou d'autres prestations supplémentaires ne sont réglées ni au niveau de la loi ni au niveau de l'ordonnance. Dans la pratique, différentes méthodes relatives aux coûts d'entretien et d'administration, à la durée d'amortissement et aux taux d'intérêt sont utilisées pour déterminer les taux de capitalisation appropriés des investissements.

Ainsi, les locataires d'un immeuble totalisant 20 places de stationnement nouvellement équipées d'une borne de recharge peuvent voir leur loyer augmenter de 32 à 78 francs par mois et par place de stationnement (sur la base des coûts moyens des différents éléments de l'infrastructure de recharge, comme l'adaptation du tableau électrique, la gestion de la charge, l'installation du réseau (conduites) et la borne de recharge). Les coûts énergétiques ne sont pas comptabilisés. Ces montants s'appuient non seulement sur les hypothèses formulées à propos de la durée de vie, de l'entretien, de la gestion administrative, du risque et de la méthode de calcul utilisée, mais aussi sur les estimations concernant les coûts totaux de l'installation de base et de la borne de recharge, qui varient fortement en fonction des subventions et des contraintes architecturales des places de stationnement. Il convient de déduire de ces coûts les éventuelles subventions communales, cantonales et fédérales, qui peuvent couvrir une part considérable des coûts. En conséquence, le bailleur devrait également les répercuter sur le locataire, comme indiqué ci-dessus.