

# La loi Élan clarifie le contentieux de la propriété des colonnes montantes d'électricité



**Audrey BENOIS**  
Avocate

## RL>3003

En l'absence de position unanime de la jurisprudence concernant la propriété des colonnes montantes d'électricité, la loi *Élan* a opportunément mis fin à l'inquiétude des syndicats de copropriétaires.

Depuis de nombreuses années, et plus particulièrement depuis le début des années 2000, il existe un contentieux important lié à la question de la propriété des colonnes montantes d'électricité. Ces colonnes sont définies par la doctrine comme « *les canalisations collectives qui desservent, en eau, en gaz, en électricité, chaque étage d'un immeuble et sur lesquelles sont branchées les dérivations individuelles desservant chaque logement* »<sup>(1)</sup>.

Le contentieux au sujet des colonnes montantes d'électricité vise à déterminer qui, du syndicat des copropriétaires d'un immeuble soumis au statut de la copropriété ou du réseau public de distribution d'électricité, en est propriétaire.

La réponse à cette question est lourde de conséquences dans la mesure où le propriétaire de la colonne est tenu

(1) Voir Sablière P., Les colonnes montantes d'eau, de gaz et d'électricité, AJDI 2014, p. 661.

d'en assurer les réparations. Or, de nombreuses colonnes montantes d'électricité sont aujourd'hui vétustes et nécessitent d'être renouvelées, moyennant un coût significatif pour les copropriétés, à savoir en général 2 000 euros par logement<sup>(2)</sup>. 300 000 colonnes seraient concernées par de telles rénovations en France<sup>(3)</sup>.

L'on comprend donc aisément que le réseau public de distribution d'électricité, à savoir ÉNÉDIS, ait adopté dans le cadre de l'ensemble des contentieux une position stricte consistant à soutenir, pour tout immeuble bâti avant 1992, année d'adoption d'une loi attribuant la propriété des colonnes au concessionnaire, que les colonnes montantes d'électricité sont la propriété du syndicat des copropriétaires, à qui incombent donc l'ensemble des frais de rénovation de ces colonnes.

(2) Chiffre extrait du rapport « Missions sur les colonnes montantes dans les immeubles d'habitation » de Berrier H., Lebental B. et Poulain J.

(3) *Ibid.*

La jurisprudence s'est, jusque récemment, montrée partagée sur la question. Cela s'explique par le nombre important de textes applicables (I) dont la jurisprudence a fait une interprétation variable (II) jusqu'à récemment où elle a semblé changer de voie avec quelques décisions systématiquement favorables aux syndicats de copropriétaires, dont une décision rendue par la Cour d'appel d'Aix-en-Provence du 3 juillet 2018 (III). Cette décision est dans la droite ligne des travaux parlementaires qui se déroulaient alors au sujet de l'adoption de la loi *Élan*, loi qui a finalement été publiée le 24 novembre 2018<sup>(4)</sup> et qui comporte un article 176 qui tranche la question (IV).

## I - DIVERSITÉ DES TEXTES APPLICABLES POUR DÉTERMINER LA PROPRIÉTÉ DES COLONNES MONTANTES

Plusieurs textes existent sur les colonnes montantes et, plus particulièrement, sur leur propriété.

Ainsi, le décret du 8 novembre 1946<sup>(5)</sup> pris en application de la loi du 8 avril 1946<sup>(6)</sup> prévoit, en son article 1<sup>er</sup>, l'incorporation des colonnes montantes au réseau public de distribution d'électricité, tout en réservant une exception aux ouvrages « appartenant au propriétaire de l'immeuble sur lequel ils sont établis, pour lesquels celui-ci ne perçoit ou accepte de ne percevoir, à l'avenir, aucune redevance spéciale ».

C'est donc bien l'incorporation des colonnes montantes au domaine public qui est prévu par cet article sauf volonté des propriétaires d'en conserver la propriété qui, selon certains auteurs, ne serait pas automatique<sup>(7)</sup>.

Un décret du 29 mars 1955<sup>(8)</sup> confirmait cette incorporation des colonnes montantes électriques au réseau public de distribution d'électricité sur acceptation des copropriétaires.

Puis, l'article 15 du modèle de cahier des charges de concession pour le service public de la distribution d'électricité de 1992, dans la continuité d'un décret du 22 novembre 1960<sup>(9)</sup>, est venu encadrer l'abandon des colonnes montantes prévoyant la faculté pour les propriétaires d'immeubles d'abandonner leurs droits de propriété sur les colonnes montantes desservant lesdits immeubles, à charge d'entretien futur par le concessionnaire du réseau public d'électricité.

En effet cet article 15 dispose, en son alinéa 6 : « *La partie des branchements antérieurement dénommés branche-*

*ments intérieurs et notamment les colonnes montantes déjà existantes qui appartiennent au(x) propriétaire(s) de l'immeuble continuera à être entretenue et renouvelée par ce(s) dernier(s) à moins qu'il ne fasse abandon de ses (leurs) droits sur lesdites canalisations au concessionnaire qui devra alors en assurer la maintenance et le renouvellement ».*

La forme de l'abandon semble libre et pouvoir être réalisée de manière unilatérale, notamment par le biais du vote d'une résolution en assemblée générale.

Cet article 15 est venu créer une dissociation entre les immeubles construits avant 1992 et ceux construits après puisqu'on comprend de sa rédaction, faisant référence aux « colonnes montantes déjà existantes » que dans les immeubles construits après 1992 les colonnes montantes sont bien considérées appartenir au gestionnaire de réseau.

La difficulté, pour les immeubles construits avant 1992, réside dans le fait que l'article 15 ne précise pas si l'abandon de la colonne peut se faire en l'état, à charge pour le concessionnaire d'effectuer les travaux de réparation nécessaires, ou s'il ne peut se faire qu'après remise en état. La jurisprudence est, sur ce point également, divisée.

## II - UNE JURISPRUDENCE PARTAGÉE SUR LA QUESTION DE LA PROPRIÉTÉ DES COLONNES MONTANTES ET DE LEUR ABANDON

L'étude des contentieux montre que le gestionnaire de réseau a adopté une position consistant à affirmer systématiquement que toutes les colonnes construites avant 1992 appartiennent nécessairement au syndicat des copropriétaires des immeubles concernés. Cette position catégorique s'explique lorsque l'on connaît le nombre élevé de colonnes montantes vétustes en France.

La jurisprudence s'est montrée divisée sur la question de la propriété des colonnes montantes, statuant parfois en faveur des copropriétaires<sup>(10)</sup> et parfois en faveur du gestionnaire de réseau<sup>(11)</sup>, ceci en fonction du contenu du règlement de copropriété et de la capacité des copropriétés à démontrer, preuve à l'appui, la propriété des colonnes.

Cependant, il s'avère qu'en raison de l'ancienneté des colonnes montantes, cette preuve est particulièrement difficile, voire impossible, à rapporter par les syndicats de copropriétaires, toujours demandeurs aux actions

(4) L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, JO 24 nov.

(5) D. n° 46-2503, 8 nov. 1946, JO 13 nov.

(6) L. n° 46-628, 8 avr. 1946, JO 9 avr.

(7) Branconnier S., La délimitation du périmètre des concessions. L'exemple des colonnes montantes d'électricité, RD imm. 2015, p. 332.

(8) D. n° 55-326, 29 mars 1955, JO 30 mars.

(9) D. n° 60-1288, 22 nov. 1960, JO 6 déc.

(10) CA Toulouse, 30 mars 2009, n° RG : 08/02117 ; T. confl., 3 juill. 1995, n° 2955 ; CA Versailles, 29 mars 2016, n° RG : 13/08946.

(11) CA Paris, 15 févr. 2007, n° RG : 05/08426 ; CA Toulouse, 6 oct. 2014, n° RG : 13/03936.

en rénovation des colonnes. Or, la charge de la preuve incombe à celui qui réclame l'exécution d'une obligation, en application de l'article 1353 du Code civil.

C'est pourquoi la jurisprudence a tendance à se référer au contenu du règlement de copropriété afin de déterminer la propriété de ces colonnes<sup>(12)</sup>.

La question des conditions de l'état de la colonne montante lors de son abandon a également donné lieu à un contentieux important et à des décisions contrastées.

Ainsi, dans un arrêt du 17 février 2015<sup>(13)</sup>, le Tribunal administratif d'Amiens, a considéré que le transfert de propriété n'était soumis à aucune condition : « *Tenant en particulier à l'état de l'ouvrage* » laissant toutefois la possibilité au gestionnaire de réseau, une fois le transfert intervenu, de rechercher si nécessaire « *la responsabilité quasi-délictuelle du propriétaire à raison des préjudices qu'il estimerait être la conséquence des manquements par ce dernier aux obligations d'entretien et de remplacement des colonnes montantes qui lui incombent jusqu'à ce qu'il en fasse l'abandon* ». Cette décision a été confirmée par un arrêt de la Cour administrative d'appel de Douai du 29 juin 2017<sup>(14)</sup>. **La capacité du gestionnaire de réseau à démontrer une faute à l'encontre des copropriétaires dans l'entretien de la colonne conditionne donc d'éventuelles poursuites consécutives à l'abandon.**

Statuant de manière différente, bien que non totalement contraire, le Tribunal de grande instance de Clermont-Ferrand a, dans un arrêt du 25 février 2015<sup>(15)</sup>, considéré qu'ERDF pouvait « *légitimement* » exiger du syndicat des copropriétaires qu'il effectue les travaux nécessaires de mise en conformité préalablement au transfert de propriété de la colonne. Une décision préalable du Tribunal de grande instance de Montpellier du 18 février 2014<sup>(16)</sup> avait également statué en ce sens. Deux décisions postérieures de la Cour d'appel de Toulouse des 7 septembre 2015<sup>(17)</sup> et 5 octobre 2015<sup>(18)</sup> vont dans le même sens, suivies ensuite par d'autres juridictions<sup>(19)</sup>.

**L'on voit donc que les tribunaux n'ont pas adopté une position unanime sur la question de la propriété des colonnes montantes et des conditions dans lesquelles peut intervenir leur abandon.**

(12) *Ibid.*

(13) TA Amiens, 17 févr. 2015, n° 1301146.

(14) CAA Douai, 29 juin 2017, n° 15DA00675.

(15) TGI Clermont-Ferrand, 1<sup>re</sup> ch. civ., 25 févr. 2015, n° RG : 14/04274.

(16) TGI Montpellier, 1<sup>re</sup> ch. civ., 18 févr. 2014, n° RG : 13/05974.

(17) CA Toulouse, 1<sup>re</sup> ch. civ., 7 sept. 2015, n° RG : 14/05647.

(18) CA Toulouse, 5 oct. 2015, n° RG : 14/05643.

(19) CA Pau, 13 avr. 2016, n° RG : 15/00042.

### III - UNE JURISPRUDENCE RÉCEMMENT PLUS FAVORABLE À L'ATTRIBUTION DE LA PROPRIÉTÉ DES COLONNES MONTANTES AU RÉSEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION D'ÉLECTRICITÉ

Comme le montre la décision de la Cour d'appel d'Aix-en-Provence du 3 juillet 2018, les juridictions n'attribuent pas systématiquement la propriété des colonnes montantes aux syndicats de copropriétaires<sup>(20)</sup>.

En effet, aux termes de cet arrêt, la cour d'appel est venue infirmer une décision de première instance ayant rejeté la demande d'un syndicat de copropriétaires souhaitant voir condamner le gestionnaire de réseau à procéder au remplacement de la colonne montante. La cour justifie sa décision par le principe visé par le décret du 8 novembre 1946 d'incorporation des colonnes montantes au réseau public d'électricité, sauf pour celles dont le propriétaire veut expressément conserver la propriété, ce choix du propriétaire devant être porté à la connaissance du gestionnaire de réseau. Or, la charge de la preuve de ce choix incombe au gestionnaire de réseau qui n'en fait pas la preuve en l'espèce.

Cette décision récente avait été précédée, au cours de l'année 2018, par deux autres décisions favorables aux copropriétaires.

Ainsi, dans un arrêt du 23 janvier 2018<sup>(21)</sup>, la Cour d'appel d'Aix-en-Provence a considéré que c'était en vain que le gestionnaire de réseau invoquait les dispositions du règlement de copropriété et plus particulièrement l'état descriptif de division qui précisait que les parties communes comprenaient notamment les colonnes montantes, dès lors que ces documents à caractère contractuel, fondés sur le droit de copropriété, n'intéressent que les copropriétaires eux-mêmes, n'ont d'effet qu'entre les parties contractantes, en l'occurrence les copropriétaires, pour déterminer les parties privatives et les parties communes et ne peuvent servir de preuve à l'égard des tiers d'un droit de propriété de la copropriété sur les éléments immobiliers qui y sont visés. La cour a ainsi considéré que le règlement de copropriété ne peut servir de reconnaissance de la propriété de la colonne montante sous peine de nier le régime spécifique de la loi du 8 avril 1946 qui déclare les colonnes montantes comme étant des ouvrages publics.

Puis, dans un arrêt du 15 février 2018<sup>(22)</sup>, la Cour d'appel de Paris a relevé que la loi du 8 avril 1946 ainsi que ses décrets d'application ont édicté pour principe l'incorporation des colonnes montantes au réseau de distribution public,

(20) CA Aix-en-Provence, 1<sup>re</sup> ch. A, 3 juill. 2018, n° RG : 16/19009.

(21) CA Aix-en-Provence, 23 janv. 2018, n° RG : 16/05859.

(22) CA Paris, 15 févr. 2018, n° RG : 17/00426.

une seule exception étant offerte au propriétaire souhaitant expressément conserver la propriété de cette colonne. La cour en déduit que ces dispositions ont fait naître au bénéfice des propriétaires une présomption d'incorporation des colonnes montantes au réseau public.

Certains tribunaux semblaient donc avoir récemment adopté une position favorable aux propriétaires de colonnes montantes.

#### IV - L'ARTICLE 176 DE LA LOI ÉLAN ET LA PROPRIÉTÉ DES COLONNES MONTANTES

L'arrêt rendu le 3 juillet 2018 par la Cour d'appel d'Aix-en-Provence ne fait finalement que refléter, par anticipation, le contenu de l'article 176 de la loi *Élan*, publiée le 24 novembre dernier et prévoyant l'ajout des articles L. 346-1 et L. 346-2 au titre IV du Livre III du Code de l'énergie, l'article L. 346-2 disposant :

« Art. L. 346-2. – Les colonnes montantes électriques mises en service avant la publication de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique appartiennent au réseau public de distribution d'électricité.

*Le premier alinéa entre en vigueur à l'issue d'un délai de deux ans à compter de la promulgation de la loi précitée. Dans ce même délai, les propriétaires ou copropriétaires des immeubles dans lesquels sont situés ces ouvrages peuvent :*

- *notifier au gestionnaire de réseau l'acceptation du transfert définitif au réseau public de distribution d'électricité desdits ouvrages, qui prend alors effet à compter de la notification. Le transfert est effectué à titre gratuit, sans contrepartie pour le gestionnaire de réseau. Le gestionnaire de réseau ne peut s'opposer au transfert ni exiger une contrepartie financière ;*
- *revendiquer la propriété de ces ouvrages, sauf si le gestionnaire de réseau ou l'autorité concédante apporte la preuve que lesdits ouvrages appartiennent déjà au réseau public de distribution d'électricité ».*

Ces nouveaux articles se situent dans la lignée des recommandations du Médiateur de l'énergie et du Défenseur des droits qui, dans une décision du 30 mars 2015<sup>(23)</sup>, évoquaient une véritable « *impasse juridique* » et incitaient à une cla-

rification de la situation en instaurant un principe de propriété des colonnes au gestionnaire du réseau.

Le Médiateur de l'énergie s'était ainsi montré favorable à une présomption de propriété des colonnes montantes au réseau public de distribution de l'électricité dans une décision du 27 février 2013 ainsi que dans deux recommandations des 10 juillet et 2 septembre 2014<sup>(24)</sup> indiquant qu'une telle présomption ne pourrait être renversée que par la preuve, par le gestionnaire de réseau, de l'opposition des copropriétaires à l'appartenance des colonnes montantes à ÉNÉDIS/ERDF.

En outre, la recommandation n° 2014-1090 du 2 septembre 2014 du Médiateur de l'énergie précisait que le Médiateur considérait que les propriétaires n'étaient pas tenus de mettre aux normes la colonne montante avant transfert. Cette recommandation n'a cependant aucune valeur contraignante.

Une réponse ministérielle rendue le 27 février 2018 avait en outre répondu à la question d'un député sur les intentions du législateur afin de clarifier la situation et que « *les services du ministère de la Transition écologique et solidaire l'analysent et préparent des mesures, notamment, législatives, nécessaires* »<sup>(25)</sup>.

Il était donc instamment demandé aux autorités de clarifier la question de la propriété des colonnes montantes.

C'est désormais chose faite par l'adoption de l'article 176 de la loi *Élan*.

Reste à savoir à présent si le réseau de distribution public d'électricité va se plier immédiatement et aisément à l'application de l'article 176 précité ou va tenter de maintenir sa position actuelle de refus systématique de réparation des colonnes montantes d'électricité dans les immeubles construits avant 1992. Le délai de deux années visé à l'article 176 de la loi risque de constituer une excuse plausible bien que le Médiateur de l'énergie ait indiqué, dans un communiqué de presse du 16 octobre 2018<sup>(26)</sup>, que « *si des rénovations urgentes s'avèrent indispensables, il ne sera pas nécessaire d'attendre deux ans : les copropriétaires des immeubles concernés pourront transférer, dès publication de la loi, la propriété des colonnes montantes par une simple notification au gestionnaire de réseau, sans qu'il puisse s'y opposer* ».

Reste à voir si cela sera aussi simple.

(24) Médiateur de l'énergie, Recomm. n° 2014-0848, 10 juill. 2014 et Recomm. n° 2014-1090, 2 sept. 2014.

(25) Rép. min. à QE n° 1161, JOAN Q. 27 févr. 2018, p. 1768.

(26) Communiqué Médiateur de l'énergie, 16 oct. 2018.

(23) Défenseur des droits, déc. MSP-2015-067, 30 mars 2015.