

portée d'un accord sur le montant du loyer¹¹, le litige ne pouvant alors relever que des juges du fond saisis par voie d'assignation en vue de préciser les conditions dans lesquelles, le nouveau prix sera désormais exigible...

On soulignera à cet égard l'ambiguïté qui pourrait être créée par l'accord intervenu entre deux parties sur un loyer entraînant *de facto* le renouvellement définitif du bail, alors même que le bailleur serait exposé pendant toute la durée de celui-ci ou de ses renouvellements à une action tendant à voir constater que telle ou telle

clause serait réputée non écrite avec les conséquences découlant du fait qu'elles seraient réputées n'avoir jamais existé et entraîner des conséquences pécuniaires, qu'aucune des parties n'aurait entrevues.

Telles sont les premières observations que l'on peut formuler sur une question qui semble avoir échappé en l'état à la plupart des commentateurs des textes qui sont entrés en vigueur en 2014 et en 2015 : on se contentera en l'état d'être « le lanceur d'alerte », sans pouvoir préconiser d'une façon certaine des solutions adaptées à chaque hypothèse qui devra nécessairement être envisagée. ■

11. CA Paris, 25 févr. 1966 : Rev. loyers 1966, p. 173. – TGI Paris, Loyers commerciaux, 17 déc. 2015, n° 15/07251, SCI Marc 29 c/ Hipotel Paris.

Mots-Clés : Bail commercial - Loyer du bail renouvelé - Valeur locative - Incidence de la nouvelle législation

2 Colonne montante : ERDF et le jeu de Mistigri

Gérald BERREBI,

avocat au Barreau de Paris

300 000 colonnes montantes électriques seraient aujourd'hui vétustes, voire dangereuses et doivent être remplacées. Qui doit payer ce remplacement ? Est-ce le gestionnaire du réseau public d'électricité (ERDF, en pratique) qui se trouverait ainsi face à une dépense conséquente, ou les propriétaires des immeubles (copropriétés, en pratique), pour lesquelles la dépense est également, proportionnellement, considérable ?

À la suite de la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte, il est possible que le législateur ne laisse pas se dérouler jusqu'au bout la bataille ou plutôt le Jeu de Mistigri puisqu'il s'agit pour chacun des protagonistes de se débarrasser de cette mauvaise carte qu'est la colonne montante.

1 - La bataille que se livrent actuellement ERDF et les copropriétaires ou propriétaires d'immeubles a poussé le législateur, dans le cadre de la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015¹, à demander au Gouvernement de lui remettre un rapport sur le statut des colonnes montantes dans les immeubles d'habitation (canalisations collectives intégrées aux immeubles et assurant la distribution de l'électricité dans chacun des logements ou autres locaux de l'immeuble). Ce rapport aura pour objet d'estimer le nombre de colonnes à rénover, renouveler ou renforcer et le coût des travaux y afférents, de proposer des solutions de financement ainsi que les modifications législatives et réglementaires pertinentes pour préciser le régime juridique de ces colonnes.

2 - Cette disposition fait écho au refus habituellement opposé aux propriétaires ou syndicats des copropriétaires d'immeubles par le concessionnaire du réseau public d'électricité de payer les travaux nécessaires à la rénovation ou au renouvellement des dites colonnes montantes.

3 - La remise à niveau d'une colonne montante représente un coût important pour le propriétaire d'un immeuble collectif ou un syndicat de copropriété. Il s'agit également d'un enjeu financier important pour le concessionnaire, compte tenu du nombre considérable de colonnes vétustes (300 000 colonnes seraient concernées selon les chiffres émanant d'ERDF).

4 - Ce débat s'est cristallisé autour de la question de la propriété des dites colonnes : le concessionnaire refuse de prendre en charge les colonnes qu'il considère comme « hors concession » car appartenant aux propriétaires des immeubles dans lesquelles elles sont intégrées ; les propriétaires estiment au contraire qu'elles appartiennent au réseau de distribution et font partie intégrante de la concession. La solution à la problématique de la propriété de la colonne montante désigne celui qui devra supporter le coût des réparations ou de remplacement.

5 - Une colonne montante électrique vétuste est donc bien comme le « Valet Noir » dans le jeu de Mistigri : personne ne la veut dans son jeu !

6 - Ce « Valet Noir » se trouve pourtant bel et bien en principe dans la main du distributeur concessionnaire (qui est la plupart du temps, ERDF) (1), qui a donc entrepris de s'en défaire dans certains cas au détriment des propriétaires des immeubles. À cet effet, le concessionnaire s'appuie sur le cahier des charges-type de concession (2) et est parvenu (pour l'instant) à créer une certaine confusion jurisprudentielle (3).

1. L. n° 2015-992, 17 août 2015 : JO 18 août 2015, p. 14263.

1. La colonne montante est un ouvrage public

7 - L'article L. 342-1 du Code de l'énergie² dispose que le raccordement d'un utilisateur aux réseaux publics comprend la création d'ouvrages d'extension, d'ouvrages de branchement en basse tension et, le cas échéant, le renforcement des réseaux existants. Il précise que ces ouvrages de raccordement relèvent des réseaux publics de transport et de distribution.

8 - Le branchement est défini par le décret du 28 août 2007³, comme constitué des ouvrages basse tension situés à l'amont des bornes de sortie des disjoncteurs ou, à défaut, de tout appareil de coupure équipant le point de raccordement d'un utilisateur au réseau public et à l'aval du point de réseau basse tension électriquement le plus proche permettant techniquement de desservir d'autres utilisateurs, ceci que ledit branchement desserve un ou plusieurs utilisateurs à l'intérieur d'une construction.

9 - Le branchement inclut, toujours aux termes du décret du 28 août 2007, l'accessoire de dérivation ainsi que les installations de comptage.

10 - Les colonnes montantes sont donc des ouvrages de raccordement relevant du réseau public de distribution d'électricité.

Ce que le Tribunal des conflits⁴ avait d'ailleurs déjà jugé, estimant que :

« (...) les branchements particuliers desservant en électricité un ensemble immobilier constituent des dépendances des conduites principales auxquelles ils sont reliés et font partie de la concession d'électricité de France [aujourd'hui ERDF] ; que, par suite, ces branchements présentent le caractère d'un ouvrage public et que les travaux réalisés pour leur installation, leur transformation ou leur entretien, même s'ils sont effectués par une entreprise privée, doivent être regardés comme effectués pour le compte de l'établissement concessionnaire ».

11 - Les ouvrages du réseau public de distribution appartiennent aux collectivités locales (C. énergie, art. L. 322-4) et le gestionnaire du réseau de distribution est chargé d'exploiter ce réseau ainsi que d'en assurer la maintenance et l'entretien (C. énergie, art. L. 322-8).

12 - Il appartient donc au concessionnaire d'assurer l'entretien et la maintenance du réseau public de distribution, lequel comprend les colonnes montantes litigieuses.

13 - Le « Valet Noir » est donc dans le jeu du concessionnaire ERDF : celui-ci est redevable de l'entretien et du remplacement des colonnes montantes sur le fondement de ces dispositions.

14 - Pour autant, la question de l'entretien et de la maintenance des colonnes montantes est souvent présentée (par ERDF) de la manière suivante : pourquoi et sur quels fondements le distributeur concessionnaire devrait-il assumer la remise à niveau de cette partie du réseau public de distribution qui n'a pas été entretenue par les propriétaires ou syndicats de copropriété ?

15 - Mauvaise question qui entraîne nécessairement une mauvaise réponse, alors qu'il résulte de ce qui précède que la question en réalité est plutôt la suivante :

Pourquoi et sur quels fondements, alors que la loi dispose que le concessionnaire doit assurer l'entretien et la maintenance des colonnes montantes, les usagers devraient-ils assumer la remise à niveau de cette partie du réseau public de distribution qui a été exploitée de longues années par le concessionnaire du service public ?

2. Stipulation du cahier des charges-type compris dans le contrat de concession

16 - Pour tenter d'échapper à son obligation de rénovation ou de remplacement de certaines de ces colonnes montantes, ERDF s'appuie sur les stipulations du cahier des charges du contrat de concession (lequel précise les droits et obligations respectifs du concessionnaire et du concédant) le liant aux collectivités locales concédantes.

17 - Le distributeur expose en effet que, dans certains cas, l'usager est resté propriétaire de la colonne montante, en s'appuyant sur une clause⁵ figurant dans la grande majorité des cahiers des charges :

« (...) Les branchements seront entretenus, dépannés et renouvelés par le concessionnaire et à ses frais. La partie des branchements antérieurement dénommés branchements 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(s) ne fasse(nt) abandon de ses(leurs) droits sur lesdites canalisations au concessionnaire qui devra alors en assurer la maintenance et le renouvellement ».

18 - Cette clause est quasiment systématique dans les cahiers des charges existants, ceux-ci étant généralement calqués sur les cahiers des charges-types successivement élaborés⁶ et dans lesquels elle figure dans des termes peu ou prou identiques.

19 - En remontant le fil de l'histoire de la création du réseau public de distribution d'électricité jusqu'à la loi sur la nationalisation de l'électricité et du gaz du 8 avril 1946, il apparaît que celle-ci avait laissé au pouvoir réglementaire le soin de déterminer « les conditions dans lesquelles la présente loi sera appliquée aux entrepreneurs qui établissent et mettent en location des colonnes montantes et des canalisations collectives d'immeuble (...) »⁷.

20 - Pris en application de cet article 44, le décret du 8 novembre 1946⁸ a incorporé « aux réseaux de distribution d'électricité tous les ouvrages à usage collectif de transmission ou de transformation d'électricité établis sur une propriété privée, à l'exception de ceux de ces ouvrages appartenant au propriétaire de l'immeuble dans lequel ils sont établis, pour lesquels celui-ci ne perçoit ou accepte de ne percevoir, à l'avenir, aucune redevance spéciale », étant précisé que « sont compris au nombre des ouvrages incorporés en vertu de l'alinéa précédent les branchements qui relient les ouvrages à usage collectif de transmission ou de transformation aux compteurs des abonnés ou aux appareils de contrôle en tenant lieu ».

21 - La volonté législative, dès 1946, était donc d'intégrer les colonnes montantes au réseau public, volonté confirmée par le décret du 29 mars 1955 relatif au plafonnement des frais de remboursement des colonnes montantes d'électricité⁹. Ce plafonnement est applicable, aux termes de ce décret, lorsque les propriétaires de ces installations acceptent que celles-ci soient incorporées sans indemnité au réseau de distribution. Cette disposition favorise donc l'intégration au réseau public des colonnes montantes objets de l'exception visée par le décret du 8 novembre 1946. Le cahier des charges-type issu du décret du 22 novembre 1960 qui précisait que « les branchements feront partie de la concession (...) ». Ces dispositions tendent toutes à rendre la situa-

5. L. n° 2015-992, 17 août 2015, art. 15.

6. En 1960, D. n° 60-1288, 22 nov. 1960. – puis en 1992, Instr. 27 juill. 1993 : JO 11 sept. 1993, révisé en 2007.

7. L. n° 46-628, 8 avr. 1946, art. 44.

8. D. n° 46-2503, 8 nov. 1946 : JO 13 nov. 1946.

9. D. n° 55-326, 29 mars 1955 : JO 30 mars 1955.

2. Ord. n° 2011-504, 9 mai 2011.

3. D. n° 2007-1280, 28 août 2007 : JO 30 août 2007, p. 14313.

4. T. confl., 3 juill. 1995, n° 2955 : JurisData n° 1995-044538.

tion exceptionnelle prévue par le décret d'application de la loi du 8 avril 1946, encore plus exceptionnelle...

22 - C'est pourtant cette petite brèche qu'ERDF voudrait élargir en alléguant, sur le fondement de l'article 15 du cahier des charges-type réglementaire précité, qu'il appartiendrait au propriétaire de l'immeuble d'établir que la colonne montante ne lui appartient pas. En allant plus loin dans le raisonnement, le concessionnaire souhaite tout simplement faire de l'exception, le principe.

3. L'hésitation jurisprudentielle

23 - Cette position paraît intenable tant elle prend le contrepied de l'incorporation de principe au réseau public des colonnes montantes, voulue par la loi de nationalisation et affirmée par le droit positif ainsi que de leur qualification d'ouvrage public : le fait qu'une colonne montante ne soit pas dans ce contexte intégrée au réseau public de distribution ne peut que constituer une situation dérogatoire, dont la preuve incombe au concessionnaire.

24 - Telle est la position du Médiateur de l'énergie qui considère qu'il existe une présomption d'intégration des colonnes montantes au réseau de distribution et a rendu plusieurs recommandations en ce sens¹⁰. Le Défenseur des droits prend la même position¹¹.

25 - Pourtant, ERDF a obtenu jusqu'à maintenant quelques décisions en sa faveur.

En effet, en dehors d'une décision de la cour d'appel de Toulouse du 30 mars 2009¹² qui a appréhendé l'appartenance de la colonne montante au propriétaire de l'immeuble comme une exception à un mécanisme général d'incorporation au réseau, la jurisprudence montre une propension à considérer que le propriétaire de l'immeuble doit établir que le concessionnaire est propriétaire de la colonne montante¹³ ou avoir fait abandon de ses droits au profit du concessionnaire¹⁴.

26 - Les cour d'appel de Rouen, Toulouse et Poitiers¹⁵ se sont déterminées uniquement au vu des stipulations des cahiers des charges, et ont statué sur des colonnes antérieures à l'adoption du cahier des charges (postérieures, elles auraient été considérées comme intégrées au réseau public, compte tenu des termes ci-dessus rappelés du cahier des charges-type) sans prendre en considération le fait que ledit cahier des charges-type ne peut être que la transposition du droit positif, qui intègre les colonnes montantes au réseau public d'électricité, sauf exception, depuis la loi du 8 avril 1946. Se contentant de tenir compte d'une situation exceptionnelle historique, il n'a donc pas pu modifier le statut des dites colonnes montantes qui ne les ont pas attendus pour être des ouvrages publics.

27 - S'engager dans la voie proposée par ERDF, en mettant à la charge des propriétaires ou syndicats des copropriétaires la preuve qu'ils ne sont pas dans la situation d'exception, conduit à instituer des distinctions byzantines (en fonction de la date et des modalités de création des colonnes montantes, les plus anciennes – et donc les plus vétustes – se trouvant, à défaut de preuve contraire, de manière tout à fait bienvenue pour le distributeur classées parmi celles qui se trouveraient hors concession). Et ce, alors que les propriétaires ou syndicats des copropriétaires n'ont aucun moyen d'assumer la preuve qui leur est demandée, bien qu'il eût appartenu historiquement au distributeur ou aux pouvoirs publics de dresser une liste précise des ouvrages incorporés, ce qui n'a apparemment pas été fait.

28 - Il semble qu'au moins un des arrêts rendus en faveur d'une preuve incombant aux propriétaires de l'immeuble soit actuellement l'objet d'un recours en cassation, ce qui permet d'espérer que la Cour de cassation se prononce sur cette question, dans un sens ou l'autre, établissant une jurisprudence qui pourrait éviter une intervention législative, telle qu'attendue par la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015 et qui, plutôt que de laisser le droit se faire selon ses mécanismes naturels, risque d'ajouter du texte au texte, en fonction de considérations de pure opportunité. ■

10. *Recomm. 2014-0848, 10 juill. 2014.* – *Recomm. 2014-1090, 2 sept. 2014.*

11. *Défenseur des droits, 30 mars 2015, décision : MSP-2015-067.*

12. *CA Toulouse, 30 mars 2009, n° 08/02117 : JurisData n° 2009-002766.*

13. *CA Paris, 15 févr. 2007, n° 05/08426, inédit.*

14. *CA Rouen, 28 mai 2014, n° 13/04267, inédit.* – *CA Toulouse, 6 oct. 2014, n° 13/03936 : JurisData n° 2014-024712.* – *CA Poitiers, 12 déc. 2014, n° 13/02563, inédit.*

Mots-Clés : Copropriété - Parties communes - Colonnes montantes

15. *CA Rouen, 28 mai 2014, n° 13/04267, inédit.* – *CA Toulouse, 6 oct. 2014, n° 13/03936 : JurisData n° 2014-024712.* – *CA Poitiers, 12 déc. 2014, n° 13/02563, inédit.*

NOUVEAU !

ACCÉDEZ AUX TABLES ANNUELLES DES REVUES LEXISNEXIS SUR LE SITE www.lexisnexus.fr

Les tables annuelles de vos revues sont **exclusivement disponibles en ligne** à compter de 2015.

Pour accéder à ce nouveau service, rien de plus simple !

Rendez-vous sur notre site, dans la rubrique :

espace abonnés / actualité des Revues / Tables annuelles.



Besoin d'aide ?
01 71 72 47 70

Espaces abonnés

• Actualité des Revues

Flashez ce code et
retrouvez facilement
les tables 2015.

