

Zeitschrift:	Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat
Herausgeber:	Société de communication de l'habitat social
Band:	95 (2023)
Heft:	2
Artikel:	Locataires et panneaux photovoltaïques Plug & Play
Autor:	Steiner, Pascal
DOI:	https://doi.org/10.5169/seals-1049674

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: 29.12.2025

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

LOCATAIRES ET PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES PLUG & PLAY

La question de l'utilisation des énergies renouvelables est devenue de plus en plus importante ces dernières années. Dans ce contexte, l'installation de panneaux photovoltaïques Plug & Play peut constituer une solution intéressante. Le droit suisse permet-il toutefois au locataire de disposer d'une telle installation?

PASCAL STEINER, AVOCAT, CURRAT & ASSOCIÉS,
AVOCATS

Depuis plusieurs années, le coût de la technologie solaire est devenu de plus en plus abordable, permettant à un nombre plus important de particuliers et de professionnels de produire, de consommer ou de revendre l'électricité produite par des cellules photovoltaïques. Selon l'Agence internationale des énergies renouvelables (IRENA), les prix de ces installations n'ont cessé de chuter – entre 2010 et 2019 les prix ont baissé de 82% – et devraient continuer à diminuer au fil du temps au fur et à mesure des progrès réalisés dans ce secteur. Cette réduction de prix significative et l'amélioration continue des performances peuvent rendre les nouveaux systèmes solaires plus rentables. A cela s'ajoutent les nombreuses subventions, aides, et primes qui existent en Suisse pour faciliter ces installations.¹

Système Plug & Play

Dans le monde du solaire, les systèmes dits Plug & Play apparaissent comme une révolution. Ces systèmes photovoltaïques sont présentés dans le commerce comme des «centrales de balcon» et du «photovoltaïque pour tous»². Les panneaux solaires se branchent directement sur une prise électrique de l'appartement. Dès le branchement, le système commence à injecter de l'électricité solaire dans le réseau de l'habitation et les appareils électriques consomment l'électricité solaire en priorité³.

Selon Swiss-Green, une installation solaire Plug & Play doit respecter quatre conditions⁴: 1) La puissance de production électrique ne doit pas dépasser 600 watts. 2) L'installation doit être accompagnée d'une déclaration de conformité (article 6 de l'ordonnance sur les matériels élec-

triques à basse tension). Elle doit notamment comporter un disjoncteur de sécurité DFI type B. 3) Le système doit être «mobile», c'est-à-dire facilement déplaçable. 4) L'installation doit être annoncée à son distributeur d'électricité avant la mise en service⁵.

Situation légale

En droit suisse, l'article 256, al. 1 du Code des obligations dispose que le bailleur est tenu de délivrer l'objet loué à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir en cet état. La chose louée appartient au propriétaire-bailleur qui, en vertu des droits conférés par l'article 641 du code civil suisse, est en principe le seul à pouvoir intervenir sur sa substance. Bien que le bailleur reste propriétaire de la chose louée, celui-ci doit, moyennant loyer, laisser au locataire l'usage direct de la chose louée au sens de l'article 257 CO. Toutefois, le locataire ne peut utiliser l'objet loué que dans certaines limites.

Consentement du bailleur

De manière générale, les locataires ont le droit d'apporter des modifications mineures à leur logement telles que la pose de rideaux ou l'installation d'une étagère, etc. Cependant, pour rénover ou modifier la chose louée, le locataire doit requérir le consentement écrit du bailleur en vertu de l'article 260a CO. Le contrat de bail n'impose toutefois pas au bailleur de répondre positivement à une sollicitation du locataire d'entreprendre des travaux de rénovation ou de modification; il n'a pas non plus besoin de justifier son éventuel refus⁶.

Le locataire qui malgré tout effectue des travaux sans le consentement écrit du bailleur perd tout droit de réclamer, en

fin de contrat, une indemnité éventuelle pour les modifications à plus-value (article 260a, al. 3 CO). Par ailleurs, le bailleur peut obliger le locataire, à ses propres frais, de rétablir la chose louée dans son état initial avant l'expiration du bail conformément à l'article 267 CO. Le bailleur peut aussi exiger la remise en état immédiate du bien loué. Il peut pour ce faire agir auprès du juge civil par la voie de mesures provisoires urgentes aux fins de faire interdire au locataire de poursuivre les travaux en cours et de rétablir l'état conforme. En revanche, si le bailleur donne son consentement (écrit), il ne peut ensuite requérir la remise en état de la chose que si cela a été prévu explicitement par les parties dans le cadre d'un accord formulé par écrit.

En outre et suivant les cas, le locataire risque la résiliation (ordinaire ou, dans les cas plus graves, extraordinaire) du contrat de bail en vertu de l'article 257f al. 3 ou 4 CO (maintien du bail insupportable pour le bailleur et diligence à l'égard des voisins), ou encore au sens de l'article 266 g CO (justes motifs). Toutefois, une résiliation n'est pas indiquée lorsque les modifications ou rénovations apportées sont dérisoires et ne causent objectivement aucun dommage ou défaut sur la chose louée, sous peine d'être considérée comme contraire à la bonne foi. Ce n'est seulement que dans le cas de modifications assez importantes risquant de nuire aux autres locataires ou de compromettre la structure du bâtiment qu'une résiliation extraordinaire est envisageable.

Quid pour les panneaux Plug & Play?

Ainsi, la question qui se pose est de savoir si ces installations électriques Plug & Play tombent sous le coup d'installations devant être soumises à l'approbation du bailleur.

De prime abord, il pourrait être soutenu que si le locataire trouvait un endroit adéquat sur son balcon n'engendrant aucune gêne au niveau de l'esthétique du bâtiment ou de l'apparence du balcon et sans émissions pour les voisins, une autorisation du bailleur ne semble pas nécessaire. Toutefois, selon la doctrine, la notion de modification englobe toutes les interventions volontaires à la substance (matériel de construction) de la chose louée et comprend également le montage d'installations électriques (nouvelles installations électriques)⁷. Ainsi, il appert que le locataire qui entend installer des panneaux solaires Plug & Play serait bien avisé de requérir, en amont, le consentement écrit du bailleur au sens de l'article 260a CO.

Ce consentement est d'autant plus nécessaire que les panneaux sont reliés au réseau électrique du bien loué et qu'une éventuelle défaillance du système pourrait engendrer une surchauffe conduisant à un incendie par exemple.

Pour le surplus, lorsque le bailleur accorde l'autorisation de modifier le système électrique, il peut de bonne foi supposer que les travaux seront correctement exécutés conformément aux réglementations légales et aux réglementations techniques acceptées. A noter que le locataire est toujours responsable des dommages subis par le bailleur à la suite de rénovations ou de transformations du bien locatif⁸.

Recommandations pratiques

En plus des obligations légales, il est également recommandé au locataire désirant une telle installation de prévenir son assurance responsabilité civile et ménage ainsi que le distributeur du réseau électrique. Par ailleurs, il faut également s'assurer que les panneaux sont correctement installés afin d'éviter tout engagement de responsabilité du locataire ou du bailleur lié à leur envol. En outre, avant la pose de panneaux solaires, le locataire doit veiller à ce qu'aucune gêne n'émane de cette installation, telle que la réflexion des rayons du soleil par exemple. Dans le cas de figure où un voisin ne peut plus séjourner à l'endroit où il se tient habituellement parce qu'il est constamment ébloui, le conflit est programmé.

En résumé, et afin de garantir une utilisation des panneaux solaires paisible et conforme aux dispositions légales, il y a notamment lieu pour le locataire de requérir le consentement écrit du bailleur, de s'assurer qu'aucune émission n'émane de la pose des panneaux ainsi que de vérifier que les autres conditions d'installations sont bien remplies et à ce que l'installation ne risque rien face aux intempéries.

En définitive, sans freiner l'enthousiasme généralisé ou le dévoilement d'âmes d'écologistes en devenir, si a priori l'idée paraît très accessible et séduisante, il y a toutefois lieu de procéder dans les règles de l'art, d'obtenir les différentes autorisations et d'effectuer les vérifications nécessaires avant de s'engager dans ces installations. ■

Vous avez une question à poser ou vous souhaitez voir une thématique particulière abordée dans notre rubrique «Question juridique» pour un prochain numéro? Alors n'hésitez pas à adresser votre question ou thématique souhaitée à questionjuridique@habitation.ch.

1 Communiqué de presse IRENA, publié in : <https://www.irena.org>

2 <https://www.swissolar.ch>

3 <https://www.swissgreen.ch>

4 <https://www.energie-environnement.ch>

5 Ibid.

6 Dans ce sens, Co-SVIT (Schweizerischer Verband Der Immobilienwirtschaft), art. 260-260a CO N 86. Eg. SCHUMACHER, p. 53, qui mentionne que le bailleur est parfois même obligé de refuser son accord.

7 Ibid.

8 MICHÈLE BALTHASAR, Bulletin SEV/AES 23/04.