

Comment concevoir un projet PV en toiture de copropriété ?

Si la toiture de votre immeuble le permet, un projet d'équipement par des panneaux solaires photovoltaïques (PV) peut être proposé à l'AG de la copropriété. La modularité du photovoltaïque permet de concevoir des projets sur mesure en tenant compte des desiderata de chacun. Il n'est pas nécessaire de rassembler toute la copropriété dans un investissement commun.

Le projet solaire photovoltaïque peut être réalisé par la copropriété de manière collective et/ou par un ou plusieurs copropriétaires de manière individuelle privative.

Copropriété, maître d'ouvrage collectif

Dans ce cas de figure, la copropriété est maître d'ouvrage. L'installation photovoltaïque sera raccordée au compteur des communs et la facture électrique des communs sera réduite par les quantités d'électricité solaire autoproduite. L'économie sur la facture dépend du niveau d'autonomie apportée par la production électrique photovoltaïque c'est-à-dire la quantité de la consommation qui est autoproduite par le solaire. Le taux d'autoconsommation se mesure annuellement, tant que la compensation annuelle est d'application, et ensuite en fonction de l'autoproduction instantanée au-delà de la mi-2020. Par ailleurs, la vente des certificats verts, obtenus par la production électrique solaire, bénéficiera à l'ensemble de la copropriété.¹

Copropriétaire(s), maître(s) d'ouvrage individuel(s)

Les copropriétaires intéressés (ou leur locataire) pourront occuper chacun une partie de la toiture commune selon un plan de répartition établis de commun accord. Généralement, la taille minimale d'une installation individuelle comporte 5 à 6 panneaux (soit 8 à 10 m²). Les différentes installations solaires seront raccordées aux compteurs électriques individuels de chaque copropriétaire, maître d'ouvrage.

Les maîtres d'ouvrages seront investisseurs, responsables des travaux et bénéficiaires de l'économie sur leur facture et des certificats verts. Les autres personnes de la copropriété ne seront en rien occupées, ni préoccupées par les démarches du projet. Elles pourront néanmoins avoir la satisfaction de savoir que leur immeuble réduit les émissions de CO₂ au bénéfice du climat et qu'elles participent à accroître l'autonomie énergétique de la Région.

Autorisation d'installation et d'utilisation

Dans les deux cas, pour pouvoir disposer de la toiture commune, il faut avoir le consentement de la copropriété (selon les règles de majorité spécifique de votre copropriété). Dans le cas de figure individuel privatif, il est conseillé d'établir un « accord » entre la copropriété et le(s) copropriétaire(s) qui souhaitent investir dans une installation solaire photovoltaïque sur la toiture commune. Cet accord définit l'ensemble des obligations, responsabilités et autres éléments organisant l'installation, l'utilisation et la fin de vie du système photovoltaïque. Cet accord sera ensuite annexé au règlement d'ordre intérieur de l'immeuble.

Nous avons rédigé des modèles de contrats-type. Ils ont été validés par un conseil juridique. Ils sont téléchargeables sur le site de Bruxelles Environnement
http://www.environnement.brussels/decision_tree/des-modeles-de-contrats-pour-linstallation-de-panneaux-photovoltaïques-sur-toitures

¹ Cfr FAQ toitures partagées "Rentabilité pour une installation photovoltaïque en RBC"