

Après le « droit à l'antenne » ...le « droit à la prise » !

La recharge des véhicules électriques ou hybrides dans les immeubles d'habitation en copropriété

L'article 24-5 de la loi du 10 juillet 1965 fait obligation, depuis la loi du 12/7/2010, de porter à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question de la réalisation d'une installation électrique intérieure permettant la recharge des véhicules électriques ou hybrides à partir des emplacements de stationnement.

L'immeuble doit posséder des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif (parking « fermé » avec accès sécurisé), et ne pas être déjà équipé d'une installation permettant la recharge des véhicules électriques avec un système de comptage individuel.

Il semblerait que les syndicats ne se soient pas précipités sur cette obligation qui engage pourtant leur responsabilité. Il est vrai que le marché des véhicules électriques ou hybrides était encore marginal et que des textes d'application étaient attendus. C'est désormais chose faite pour les textes et le marché est en phase de développement.

UNE ÉTUDE PRÉALABLE INDISPENSABLE

Les syndicats doivent donc respecter cette obligation et réclamer sans tarder les devis nécessaires. Une étude sérieuse s'impose avec le conseil syndical et la ou les entreprises pressenties car plusieurs choix sont possibles parmi lesquels :

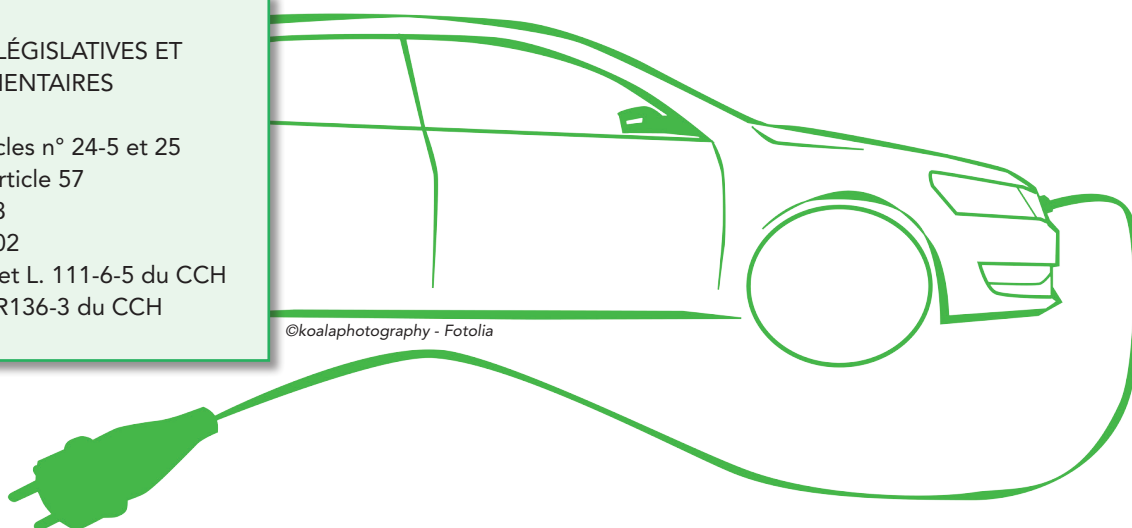
- Création ou pas d'un nouveau point d'alimentation et avec quelle puissance ?
- Quelles mesures de protection des installations électriques existantes ?
- Quels dispositifs de recharge ? Quels types de borne ? Quelles prises ?
- Quelles garanties des décomptages individuels ?
- Quelle protection contre les fraudes ?

De plus, une convention doit être conclue entre le syndicat des copropriétaires et le prestataire qui prend en charge l'installation, la gestion et l'entretien des installations et des points de charge. La relation s'inscrit donc dans la durée...

RÉFÉRENCES LÉGISLATIVES ET RÉGLEMENTAIRES

- Loi n° 65-557 : articles n° 24-5 et 25
- Loi n° 2010-788 : article 57
- Décret n° 2011-873
- Décret n° 2014-1302
- Articles L. 111-6-4 et L. 111-6-5 du CCH
- Articles R136-2 et R136-3 du CCH

©koalaphotography - Fotolia



LE « DROIT À LA PRISE » I

Le syndicat ne peut s'opposer, sans motif légitime et sérieux, à l'équipement des places de stationnement d'installations dédiées permettant un comptage individuel à la demande d'un locataire ou occupant de bonne foi, mais aussi d'un copropriétaire résident. Le demandeur locataire doit informer son propriétaire avec copie au syndic de l'immeuble. Le copropriétaire bailleur concerné doit dans le délai de trois mois suivant la réception de la demande, notifier au syndic sa demande d'inscription de la question à l'ordre du jour. Pour les copropriétaires « résidents », la demande est faite directement au syndic. Le syndicat qui entend s'opposer aux travaux doit saisir le tribunal d'instance dans les six mois de la réception de la demande, mais il peut aussi, dans le même temps, décider de la réalisation des travaux. A défaut le demandeur pourra procéder à l'exécution des travaux...

QUI DÉCIDE ? QUI PAIE ?

ATTENTION ! Il faut bien distinguer les travaux :

- Le syndicat doit décider et réaliser les travaux d'équipement qui permettront aux demandeurs de se connecter sur l'installation et doit choisir le prestataire avec lequel une convention sera conclue (voir ci-avant). Il doit aussi décider de l'accord à donner au demandeur sur l'installation « *privative* » prévue sur les parties communes de l'immeuble.
- Cette installation ne concerne que l'alimentation des parkings. Les frais seront donc répartis logiquement en « *charges parking* » sauf dispositions particulières du règlement de copropriété.
- L'installation de la borne et de sa prise incombe uniquement au demandeur qui en assure les frais, ainsi que le règlement des consommations.



©jr_casas - Fotolia / Scott de Jonge - Freepik

QUELLE MAJORITÉ ?

- L'installation ou la modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement relève des conditions de majorités de l'article 25j ;
- L'autorisation donnée à un copropriétaire d'effectuer à ses frais des travaux affectant les parties communes relève des conditions de majorité de l'article 25b ;
- Dans les deux cas évoqués ci-dessus, l'application de l'article 25-1 est possible si les conditions fixées par cet article sont réunies, permettant ainsi un second vote aux conditions de majorité de l'article 24.

Fiche pratique rédigée par Bernard CHARLUET
Consultant-Formateur