

Le rechargement des véhicules électriques dans la copropriété

Depuis la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 dite « Grenelle II », le législateur n'a eu de cesse de légiférer pour promouvoir le déploiement du réseau d'infrastructures de recharge pour véhicules hybrides ou 100% électriques, permettant ainsi d'accompagner la progression de l'utilisation de ce type de véhicules, afin d'atteindre les objectifs écologiques qu'il s'est fixés.

A cet égard, la loi Grenelle II et le décret d'application n° 2014-1302 du 30 octobre 2014 ont consacré ce qui est communément désigné comme « un droit à la prise » au sein des immeubles relevant du statut de la copropriété (*Impact de la loi d'orientation des mobilités en copropriété, N. Le Rudulier, AJDI 2020 p.175*). La loi n° 2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités dite « LOM » est venue quant à elle clarifier le processus permettant le déploiement des bornes de recharge. Ainsi, le droit à la prise a été étendu au-delà des seuls immeubles d'habitation. Pour les immeubles non résidentiels, est imposée l'implantation, d'ici au 1^{er} janvier 2025, d'un point de charge électrique par tranche de vingt emplacements. Les copropriétés à usage mixte se voient imposer la même obligation si plus de vingt places de stationnement sont destinées à un usage non résidentiel.

L'article 24-5 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit une obligation pour le syndic de porter à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux permettant la réalisation de travaux d'installations électriques intérieures et extérieures permettant l'alimentation de véhicules électriques ou hybrides :

- L'immeuble doit posséder des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif, dans la mesure où chaque usager devra s'acquitter du paiement de sa consommation électrique pour les besoins de son automobile ;
- l'immeuble ne doit pas être déjà équipé des installations intérieures et extérieures permettant l'alimentation des ces emplacements pour permettre la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables ou des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules.

La borne devra être sécurisée pour assurer un usage strictement individuel. Le matériel utilisé doit également permettre un décompte individuel sur chaque station d'alimentation électrique.

TRAVAUX VOTÉS EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Deux types de votes sont à distinguer.

Vote de principe portant sur l'installation des bornes de recharge – article 24 i) de la loi du 10 juillet 1965

Lorsque la copropriété souhaite faire installer une ou plusieurs bornes de recharge électrique, qui bénéficieront à l'ensemble des copropriétaires, le syndic doit faire inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale la réalisation d'une étude portant sur l'adéquation des installations électriques existantes aux équipements de recharge et, le cas échéant, les travaux à réaliser. Un ou plusieurs copropriétaires peuvent demander au syndic inscrire à l'ordre du jour d'une assemblée générale la question des travaux nécessaires pour permettre l'installation des bornes de recharge (*article 24-5 IV dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965*). Les travaux seront réalisés sous la responsabilité du syndicat, mais aux frais des seuls copropriétaires demandeurs.

Vote des travaux permettant l'implantation des bornes ou assurant la modification de l'installation électrique

Il convient de distinguer deux situations :

- Si l'implantation a été décidée par le syndicat au visa de l'article 24 i), le projet technique permettant de l'exécuter devra être adopté à la majorité de l'article 25 j) de la loi du 10 juillet 1965, c'est-à-dire à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
- Si le syndicat a donné son autorisation à un ou plusieurs copropriétaires pour l'implantation des bornes, les travaux de mise en œuvre relèveront de la seule majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

PRÉCISION : Cette distinction a pour objectif de ne pas faire obstacle au droit à la prise visé à l'article L113-16 du code de la construction et de l'habitation (*voir ci-après*).

Doivent être joints à la convocation les documents suivants :

- Le détail des travaux à réaliser ;
- Le cas échéant l'étude préalable réalisée ;
- Devis et plans de financement – informant notamment les copropriétaires sur les aides publiques pouvant être perçues ;
- Projet de contrat fixant les conditions de gestion du réseau électrique conformément à l'article L113-17 du code de la construction et de l'habitation.

Fiche pratique

Outre le syndicat des copropriétaires, qui peut décider ou donner une autorisation pour l'installation de points de recharge, les copropriétaires ou les occupants de leur chef ont la possibilité de procéder à une installation de point de recharge.

LE DROIT À LA PRISE

Tout occupant (copropriétaire, locataire ou occupant de bonne foi - par exemple le bénéficiaire d'un prêt à usage ou bien encore un occupant bénéficiant d'un droit au maintien dans les lieux en vertu de la loi du 1er septembre 1948) d'une place de parking, couvert ou non, d'accès sécurisé et à usage privatif **peut faire installer, à ses frais, une borne de recharge** sur son/ ses emplacement(s). Le droit à la prise est prévu par les articles L113-16 et L113-17 du code de la construction et de l'habitation et ses modalités d'application ont été fixées aux articles R113-6 et suivants dudit code.

Ainsi, le locataire ou l'occupant de bonne foi d'une ou plusieurs places de stationnement situées dans un bâtiment soumis au statut de la copropriété notifie son intention de réaliser les travaux mentionnés au même article au copropriétaire bailleur, avec copie au syndic de la copropriété, par lettre recommandée. Un descriptif détaillé des travaux à entreprendre, assorti d'un plan technique d'intervention et d'un schéma de raccordement électrique, est joint à la notification. Afin de permettre au demandeur de réaliser une étude et un devis pour les travaux, le syndic doit permettre l'accès aux locaux techniques de l'immeuble concerné au prestataire choisi par le demandeur.

Le syndicat des copropriétaires ne peut s'opposer sans motif sérieux et légitime à l'équipement des places de stationnement d'installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides et permettant un décompte individualisé des consommations par son occupant, aux frais de ce dernier. Constituent un motif légitime et sérieux :

- l'impossibilité technique de procéder à de tels travaux ;
- La décision du syndicat de réaliser de telles installations dans un délai raisonnable.

Dans ces cas, et à peine de forclusion, le syndic dispose d'un délai de 3 mois après la notification du projet du copropriétaire pour saisir le président du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble, suivant la procédure accélérée au fond. Le syndic doit en informer le demandeur (selon les cas, au copropriétaire ou au copropriétaire bailleur et au locataire ou à l'occupant de bonne foi) dans les 15 jours de la saisine. Si le refus est motivé par le projet d'installer un équipement collectif, le syndic doit préciser dans sa saisine la date prévue pour les travaux. Cette date lie le syndic qui a 3 mois pour engager les travaux et 6 mois pour les achever.

Le locataire, l'occupant de bonne foi ou le copropriétaire peut faire procéder aux travaux conformément au descriptif détaillé fourni lorsque :

- aucune saisine du président du tribunal judiciaire ne lui a été notifiée dans le délai de 3 mois mentionné ci-avant ;
- le syndic représentant le syndicat des copropriétaires s'est opposé aux travaux au motif que le syndicat souhaite les réaliser lui-même et que ces travaux n'ont pas été engagés, au plus tard, trois mois après la saisine du président du tribunal judiciaire ou ont été engagés dans ce délai mais n'ont pas été réalisés dans un délai de six mois à compter de la date la saisine du tribunal.

Dans tous les cas, le syndic inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale suivant la notification qui lui a été faite une information des copropriétaires sur le projet de travaux.

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de ces équipements doivent également faire l'objet d'une convention entre le prestataire et le syndicat des copropriétaires (*article L113-17 du code de la construction et de l'habitation*).

AIDES FINANCIÈRES

Plusieurs dispositifs d'aide existent, sous certaines conditions (*dispositifs détaillés sur le site <https://www.ecologie.gouv.fr/>*) :

- un crédit d'impôt pour l'achat et l'installation d'une borne de recharge individuelle, à hauteur de 75 % du coût des travaux, dans la limite d'un plafond de 300 euros ;
- les aides du programme ADVENIR permettant de financer l'installation d'une borne de recharge individuelle ou collective, à hauteur de 50 % du coût des travaux, dans la limite d'un plafond de 960 € à 1.660 € ;
- certaines communes ou certains départements proposent également des aides locales ;
- La TVA est réduite à 5,5% pour les travaux d'installation et d'entretien d'une borne de recharge électrique.

Fiche pratique rédigée par Sandrina GASPARD
SGVP Avocats

