

Le droit à la prise à l'aune de la loi d'orientation des mobilités (LOM)

Depuis la loi du 12 juillet 2010 dite « Grenelle II » qui a introduit l'article L.111-6-4 dans le Code de la Construction et de l'Habitation, complété par l'article R.136-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, les particuliers bailleurs et/ou locataires qui souhaitent faire installer, à leur frais, une borne individuelle de recharge de véhicules électriques dans leur parking couvert, bénéficient d'un « **droit à la prise.** »

Ce droit à la prise vise à simplifier la mise en place de telles installations individuelles en organisant une simple information à l'attention du Syndicat des copropriétaires - par l'intermédiaire du syndic - des travaux à faire réaliser sans possibilité de refus, sauf motif réel et sérieux.

En d'autres termes, le particulier bailleur et/ou locataire d'un appartement situé dans une copropriété qui souhaite faire installer, à ses frais et sur sa place de parking fermée, une prise électrique ou une borne individuelle de recharge pour véhicules électriques permettant d'individualiser ses consommations électriques, doit en informer le syndic – ou son propriétaire en présence d'un locataire - par lettre recommandée avec accusé de réception et lui demander que ce point soit inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale des copropriétaires.

S'agissant d'une simple information, aucun vote des copropriétaires n'est en principe nécessaire pour approuver de tels travaux lors de l'assemblée générale.

Qui plus est, le droit à la prise étant supposé faciliter la réalisation de tels travaux, le syndic de copropriété ou un des copropriétaires ne pourra s'opposer à l'installation d'une borne de recharge individuelle de véhicules électriques que :

- s'il justifie d'un motif réel et sérieux ce qui sera le cas par exemple si la copropriété a déjà pris la décision d'équiper l'ensemble des places de stationnement de l'immeuble avec des bornes de recharge et à la condition que lesdits travaux interviennent dans les six mois (ce qui est finalement assez rare) ;
- et/ou en saisissant le Tribunal d'instance du lieu du domicile dans les six mois suivant la réception de la demande. Passé ce délai de six mois et en l'absence de saisine du Tribunal, l'occupant de la place de parking à équiper pourra faire réaliser ses travaux.

Cela étant, plusieurs dispositions relatives notamment au droit de la copropriété compliquent, en réalité, l'installation individuelle des bornes de recharge.

D'une part, ce dispositif de droit à la prise n'est pas applicable pour les bornes de recharge individuelle à faire installer sur des places de parking :

- situées dans des parkings extérieurs;
- appartenant à des locataires ou propriétaires de parkings nus, c'est-à-dire qui n'occupent pas d'appartement dans la copropriété.

D'autre part, si effectivement grâce au droit à la prise, l'occupant de la place de parking qui entend faire installer une borne de recharge individuelle, à ses frais, n'a pas besoin de recueillir un vote favorable de l'assemblée générale des copropriétaires, les dispositions de l'article 25-b de la loi du 10 juillet 1965 qui instaurent un vote en assemblée générale pour :

- (i.) les travaux réalisés par un copropriétaire à ses frais **qui affectent les parties communes** ;
- (ii.) l'installation ou la modification des installations **électriques intérieures** permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour la recherche des véhicules électriques ou hybrides ;

conduisent de nombreux syndics à solliciter un tel vote notamment lorsque le raccordement au compteur général nécessite de faire passer des câbles dans les parties communes. Or, il s'agit d'un vote contraignant puisqu'à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires qui vient ainsi limiter considérablement l'intérêt du droit à la prise.

La Loi d'orientation des mobilités (loi « LOM »), qui fait actuellement l'objet d'une saisine du Conseil Constitutionnel du 27 novembre dernier, était supposée venir simplifier les conditions d'application du droit à la prise afin de faciliter l'installation des bornes de recharges individuelles dans les copropriétés par les particuliers.

Les articles L.111-6-4 et L.111-6-5 du Code de la Construction et de l'Habitat qui instaurant le droit à la prise vont être remplacés par deux nouveaux articles, les articles L.111-3-8 et 111-3-9, qui ouvrent le droit à la prise à l'ensemble des bâtiments et non plus seulement aux bâtiments d'habitation puisque ce dispositif est désormais inscrit dans la section relative aux dispositions générales afférentes à tous les bâtiments.

Cependant, et contrairement à ce qui était souhaité dans un souci de réelle simplification du droit à la prise, aucune unification n'a été faite concernant les règles de majorité.

Et pour cause, les travaux réalisés, à ses frais, par un copropriétaire qui affectent les parties communes et/ou l'installation ou la modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour la recherche des véhicules électriques ou hybrides demeurent soumis au vote à la majorité absolue de l'article 25.j) de la loi de 1965 (alors qu'il avait été demandé à ce que cette disposition relève

de la majorité simple prévue par l'article 24.i), applicable à la décision d'équiper l'ensemble des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif avec des bornes de recharge pour véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Enfin, autre point important de la LOM et nouvellement prévu par l'article 24.5 de la même loi modifiée, l'obligation pour les copropriétés disposant d'un parking dans leur copropriété de mettre à l'ordre du jour, d'ici 2023, la réalisation d'une étude portant sur l'adéquation des installations électriques existantes aux équipements de recharges, une telle étude devant être approuvée, elle aussi, à la majorité simple de l'article 24.i) de la loi de 1965.

A voir donc si ces dispositions vont faciliter la poursuite du déploiement des bornes de recharge au sein des copropriétés.



Mathilde Charmet-Ingold
Avocate collaboratrice