

COPROPRIÉTÉS ET BORNES DE RECHARGE POUR VÉHICULES ÉLECTRIQUES

L'engouement pour les véhicules électriques n'a jamais été aussi fort. Aussi bon nombre de locataires, et/ou copropriétaires ont **besoin de pouvoir recharger leur véhicule sur leur lieu de résidence**, c'est-à-dire dans les copropriétés que vous administrez.



Le droit à la prise

Qu'est-ce que c'est ?

Le « droit à la prise » est le droit de tout occupant d'un immeuble, propriétaire ou locataire **utilisateur d'un véhicule électrique** ou désirant le devenir, de demander à installer à ses frais une **borne de recharge** sur une place de parking de la copropriété.

Ce droit est acquis aux locataires, occupants de bonne foi, bailleurs, copropriétaires d'une place de stationnement ; même ceux n'occupant pas d'appartement dans la copropriété.

Ce droit d'installation ne concernait jusqu'à présent que les parkings couverts et clos, mais depuis le 1^{er} janvier 2021, le décret n°2020-1720 étend le dispositif aux parkings ouverts ou en extérieur, dès lors que l'accès est sécurisé et à usage privé.

Le copropriétaire occupant, ou le locataire (par l'intermédiaire de son bailleur), doit demander au syndic d'ajouter l'installation de la borne à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée générale. Cette démarche n'a vocation qu'à informer les autres copropriétaires ; l'assemblée générale ne peut pas refuser. Seul l'accord du syndic est une condition sine qua non au commencement des travaux.

Le syndic ne peut s'opposer à l'équipement des emplacements de stationnement de la copropriété en bornes de recharge des véhicules électriques ou hybrides que pour **motifs sérieux et légitimes**, à savoir :

- > La copropriété est **déjà pré-équipée** en installations de bornes de recharge des véhicules électriques ou hybrides depuis la construction de l'immeuble ;
- > La décision d'équiper la copropriété d'installations de bornes de recharge des véhicules électriques ou hybrides a été prise et est **en attente de réalisation** ;
- > Il est **techniquement impossible** de réaliser ces travaux.

Le syndic dispose d'un délai de trois mois à compter de la notification du copropriétaire pour invoquer l'un de ces motifs, en saisissant le président du tribunal judiciaire territorialement compétent selon la procédure accélérée au fond, lequel est seul à même d'apprécier la validité du motif. Dans ce cas, le syndic a l'obligation d'en informer le copropriétaire concerné dans un délai de 15 jours.



Impacts copropriété

La loi d'Orientation des Mobilités adoptée en 2019 prévoit **l'obligation de pré-équiper la totalité des places pour l'installation de borne de recharge** dès lors que le **parking compte plus de 10 places** de stationnement pour :

- > Les copropriétés d'immeubles neufs dont le **permis de construire** a été déposé **à partir du 11 mars 2021**
- > Les copropriétés existantes faisant l'objet d'une **rénovation importante** de leurs stationnements ou installation électrique

Par ailleurs, les copropriétés dont le permis de construire a été déposé entre le **1^{er} janvier 2017 et le 11 mars 2021**, sont tout de même soumises aux obligations de pré-équipement :

- > Taille du parking supérieur ou égal à 40 places : 50 % des places doivent être pré-équipées
- > Taille du parking inférieur à 40 places : 75 % des places doivent être pré-équipées

La loi d'Orientation des Mobilités impose aux syndics, avant le 1^{er} janvier 2023, l'inscription à l'ordre du jour d'une assemblée générale, de la question de l'installation de borne de recharge dans les copropriétés non équipées.

Dans l'hypothèse d'une installation collective, le coût est réparti entre les copropriétaires selon les tantièmes de copropriété.

La consommation est ensuite facturée individuellement pour les seuls copropriétaires utilisateurs.

Nous vous donnons rendez-vous le mois prochain pour aborder le financement et l'assurance de ce type d'installation.

À BIENTÔT...

ODEALIM

Le spécialiste en assurances et financements
qui met de la couleur dans la pierre.

ASSURCOPRO ASSURGÉRANCE FIDENTIALP JBSA RIPERT DE GRISSAC

odealim.com

Groupe de sociétés de courtage en assurances dont le siège social est situé au 14 rue de Richelieu à Paris 01. Les cabinets Assurcopro, Assurgérance, Fidentialp, JBSA, Ripert de Grissac et Roseline Brun sont immatriculés à l'Orias en qualité de courtier d'assurance respectivement sous les numéros 07001384, 07002075, 07019280, 07002557, 07019218, 07008316, 10055023, 07004058, 07000241, 07000020 et 07002738 (vérifiable sur le site www.oriass.fr). Chaque cabinet dispose d'une Responsabilité Civile Professionnelle et d'une Garantie Financière conformes aux articles L 512-6 et L 512-7 du code des assurances. Sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR), 4 place de Budapest - CS 92459 - 75436 Paris Cedex 09 (www.acpr.banque-France.fr).