

“Lorsque l'immeuble possède des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif et n'est pas équipé de stationnements sécurisés pour les vélos ou des installations électriques intérieures permettant l'alimentation de ces emplacements pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides ou des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux permettant le stationnement sécurisé des vélos ou la recharge des véhicules électriques ou hybrides et des conditions de gestion ultérieure du nouveau réseau électrique, ainsi que la présentation des devis élaborés à cet effet”.

Selon l'article précité 3 conditions doivent être remplies pour qu'il y ait obligation de saisir l'assemblée générale :

- l'accès doit être sécurisé (par une barrière, un portail d'entrée, des plots ou autres dispositifs similaires...). Si l'accès aux parkings est libre le texte n'est pas applicable,
- il doit exister des emplacements à usage privatif. Cela paraît donc exclure les emplacements constituant des parties communes où les copropriétaires se garent, par ordre d'arrivée, sans qu'aucun emplacement ne soit réservé à usage privatif,
- l'immeuble ne doit pas être équipé d'installation électrique intérieure permettant l'alimentation des emplacements pour permettre la recharge des véhicules électriques.

Si les conditions ainsi prévues sont remplies le syndic doit saisir l'assemblée pour lui soumettre la question des travaux permettant la recharge des véhicules électriques ou hybrides et celle de la fixation des conditions de gestion ultérieure du nouveau réseau électrique à créer. Les devis nécessaires doivent être soumis à l'assemblée.

S'agissant d'une obligation légale pesant sur le syndic, la négligence ou le refus de ce dernier à saisir

l'assemblée sur ce point alors que les conditions posées par la loi seraient remplies pourrait le constituer en état de carence.

On ajoutera que si la loi fait une telle obligation au syndic tout copropriétaire intéressé peut solliciter de l'assemblée générale, en application de l'article 25b, l'autorisation d'effectuer les travaux de branchement de son propre emplacement. Le refus éventuel de l'assemblée de voter collectivement de tels travaux ne saurait, en effet, priver chaque copropriétaire de la possibilité de les réaliser à ses frais.

B - Le vote des travaux

Selon l'article 24i relève de la majorité ordinaire définie à cet article *“la décision d'équiper les places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisé avec des bornes de recharge pour véhicule électrique”.*

Pour autant subsiste dans l'article 25 un paragraphe j visant *“l'installation ou la modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules”.*

Ce dernier texte fait pendant à celui de l'article 24-5 relatif à l'obligation de saisir l'assemblée. Pour autant, le texte de l'article 24i, bien que différent mais visant, à l'évidence, les mêmes opérations paraît prioritairement s'imposer dans la mesure où la volonté des rédacteurs de l'article 24i résultant de la loi du 17 août 2015, a bien été de réduire la majorité applicable. On retiendra que c'est bien la majorité de l'article 24 qui est applicable pour le tout ; on voit mal, en effet, que deux majorités puissent être nécessaires, l'une de l'article 25 pour l'installation électrique et l'autre de l'article 24 pour la pose de bornes alors que les

deux décisions, complémentaires, sont nécessaires pour que l'opération puisse se réaliser et qu'un tel cumul aurait pour conséquence d'imposer la majorité la plus élevée ce qui est, à l'évidence, contraire aux intentions du législateur (*sur cette question v. David Rodrigues, IRC juil.-août 2018, p. 31*).

C - Le droit des locataires et occupants de bonne foi

Le CCH contient sur ce point des dispositions comparables à celles résultant de la loi du 2 juillet 1966 régissant le droit à l'installation des antennes de radio diffusion et de télécommunication. C'est un véritable *“droit à la prise”* qui est reconnu depuis le 1^{er} novembre 2014. Ce droit implique, dans les immeubles comportant un parc de stationnement clos et couvert, la possibilité d'installer une borne de recharge pour chaque emplacement de stationnement dès lors que le système mis en place permet un comptage et des facturations individuels de la consommation d'électricité.

Mais ce *“droit à la prise”* est reconnu aux locataires et occupants de bonne foi, ce qui paraît leur donner davantage de droits qu'aux copropriétaires eux-mêmes !

Le dispositif est le suivant.

Le locataire ou l'occupant de bonne foi qui souhaite réaliser les travaux permettant de recharger son véhicule avec facturation individuelle de la consommation correspondante doit informer par lettre RAR son bailleur avec copie au syndic de la copropriété de son intention (*article R. 136-2 du CCH*).

Cette information doit comprendre une description détaillée des travaux à entreprendre et un plan ou un schéma de ceux-ci.

Dans le délai de trois mois suivant la réception de la demande, le copropriétaire bailleur notifie au syndic sa demande d'inscription à l'ordre du