

Pourquoi faut-il changer la loi dite du « droit à la prise » ?

Nous connaissons tous ce texte 2011-873 du 27 Juillet 2011 permettant à tous les copropriétaires de demander l'installation d'un système de recharge au sein de son immeuble.

Nous préconisons cependant quelques aménagements pour rééquilibrer les droits du demandeur tout autant que les droits du syndicat des copropriétaires (SDC - ensemble des copropriétaires).

Rappelons que le Syndic n'est pas partie prenante de cette demande, car ce dernier est un prestataire du SdC. Le Syndic exécute les décisions prises en Assemblée Générale (AG) et peut préconiser ou gérer la vie courante de l'immeuble.

- Juridiquement le 1er paragraphe du R136-2 ne semble s'adresser qu'aux locataires et occupants de bonne foi mais pas aux copropriétaires, ou aux seuls propriétaires d'un emplacement de stationnement. Le texte gagnerait en clarté en retenant les termes suivants "... individuelle des consommations, le copropriétaire occupant ou non-occupant, le locataire ou occupant de bonne foi...".
- Ce texte ne s'applique qu'aux parcs de stationnement « bâtis, clos et couverts » sans aborder les parcs de stationnement en surface. Or il ne peut être raisonnable d'envisager un raccordement du 6^{ème} étage à l'emplacement extérieur.
- Le texte indique ceci : "système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations". Il conviendrait de remplacer le terme facturation afin de mettre fin à toute ambiguïté l'interdiction de revente d'électricité. Le terme "facturation" nous semble inapproprié. Dans une copropriété, tous les copropriétaires remboursent leur quote-part de charges communes. Il conviendrait donc d'indiquer : "système de mesure permettant le remboursement individuel des consommations particulières liées au système de recharge"
- Il n'est pas indiqué où le système de mesure être positionné, de même qu'il n'est pas indiqué si celui-ci doit être certifié (Normes Européennes de certification MID). Le texte pourrait être modifié afin que le système de charge intègre le compteur certifié comme une station-service (sur lequel le compteur est visible et directement lié à la pompe) : "un système de mesure intégré à l'appareil de recharge conforme aux certifications européennes permettant...."
- Le descriptif obligatoire (2^{ème} paragraphe) : Dans une grande majorité de cas, le Syndic, pas plus que le SDC, ne dispose des plans, qui ont été soit égarés soit détruits. Une simplification pourrait être faite "une description indicative des travaux à entreprendre est jointe à cette information".
- Le point majeur (6^{ème} paragraphe) : "le propriétaire, ou le cas échéant le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic, qui entent s'opposer aux travaux permettant la recharge normale des véhicules électriques ou hybrides rechargeables avec un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations doit, à peine de forclusion, saisir le tribunal d'instance (TI) du lieu de l'immeuble dans le délai de 6 mois suivant réception de la demande".
- Plusieurs points sont à traiter :
 1. Le propriétaire ne peut pas saisir le TI car il n'est pas au fait des demandes d'un autre copropriétaire lors d'un envoi de ce dernier d'une demande en lettre recommandée A/R au syndic. Il ne peut en être informé qu'à réception de la convocation d'assemblée générale soit 1 mois avant la tenue de l'assemblée générale, délai qui peut être au-delà des 6 mois après l'envoi. Un propriétaire ne pourrait donc pas s'opposer même s'il le souhaite.
 2. Le terme « à peine de forclusion » est illusoire. Nous comprenons que le législateur a souhaité que le copropriétaire demandeur puisse effectuer l'installation au bout d'un délai raisonnable (6 mois), mais les locaux électriques sont fort souvent inaccessibles voire fermés à clef. Or aucun intervenant n'oserait forcer les serrures pour procéder aux travaux (effraction ?).

3. La justification au TI est illusoire et contraire à l'usage. Depuis 1965, toutes les demandes faites en lettre recommandée avec accusé réception (LRAR) au Syndic sont inscrites à l'ordre du jour de l'AG. Or toute contestation d'une décision d'AG se fait au Tribunal de Grande Instance (TGI). De surcroît, comment peut-on forcer un SDC qui n'effectuerait pas cette démarche de justification de refus à justement la faire ? Pour que le SDC se justifie, il faudrait, soit que le Président du conseil syndical justifie la décision au nom du collectif, ou qu'il ajoute une résolution qui donnerait pouvoir au syndic d'engager une procédure de justification de refus au TI. Deux idées très utopiques. Dans les faits et en cas de refus, aucune justification n'a jamais été faite et la demande est juste « oubliée », voire reportée d'un an ou plus après « demande d'étude par un cabinet conseil. Par contrecoup, c'est au demandeur d'engager une procédure contre son SDC auprès du TGI, générant ainsi une « mauvaise ambiance » au sein de la résidence.

Nous proposons une autre rédaction de ce 6^{ème} paragraphe :

"Le syndicat des copropriétaires ou le propriétaire représenté par le syndic, qui souhaite s'opposer aux travaux permettant la recharge normale des véhicules électriques ou hybrides rechargeables avec un système de mesure intégré à l'appareil permettant un remboursement individuel des consommations doit sous 3 mois convoquer une Assemblée Générale Extraordinaire (AGE) pour justifier auprès du demandeur de son refus. Sans approbation de la demande au cours de cette AGE, le Syndicat des copropriétaires devra, par la voix de son mandant ou de son syndic, justifier de la saisine du Tribunal de Grande Instance pour justifier de son refus dans un délai de 3 mois".

Explications : Ce premier délai de 3 mois permet au SDC de mener une réflexion sur le sujet. Le conseil syndical (CS, organe central du SDC) ou un copropriétaire-demandeur peuvent être l'un ou l'autre dans l'erreur. La tenue de l'AGE sera un lieu de débat pour aborder le sujet avec l'ensemble des copropriétaires, confirmer la demande, l'infirmer ou présenter de nouvelles propositions. Si aucun compromis n'est trouvé lors de l'AGE alors le lieu ultime où se tranchera le débat sera le TGI (saisine dans les 3 mois suivants l'AGE), comme cela l'a toujours été lors d'une demande d'inscription d'une résolution à l'ordre du jour d'une AG.

Nous estimons que cela renforce le droit de l'ensemble des copropriétaires à s'opposer pour des raisons légitimes et sérieuses, mais dans le cas contraire, cela renforce le droit d'un copropriétaire à envisager et aborder sereinement dans un délai raisonnable (3 mois) l'installation d'une borne de recharge sur sa place de stationnement.

Nous proposons ces modifications après 6 années de pratiques et plus de 400 installations en copropriété, une dizaine de cas difficiles, deux cas très difficiles et un peu plus de 25 abandons, qui n'ont jamais été justifiés par les SDC concernés.

Ne nous méprenons pas, dans une vaste majorité de cas, l'installation n'est pas remise en cause, mais si nous souhaitons collectivement le développement du véhicule électrique en France, il serait temps d'offrir visibilité et clarté aux quelques 45% de résidents français en immeuble collectif.