

BORNES DE RECHARGE DE VEHICULES ELECTRIQUES

Versailles le 23 janvier 2019

Le pré-équipement des nouveaux immeubles

Tous les immeubles nouvellement construits à partir du 01 juillet 2012 ont l'obligation de pré-équiper au moins 10% de leurs places de stationnement en vue de l'installation de borne de recharge. Ce pré-équipement consiste à prévoir l'alimentation en électricité du parking, à installer des fourreaux et des chemins de câbles de façon à faciliter la future installation de bornes pour les véhicules fonctionnant à l'électricité.

Le principe du droit à la prise

Entré en vigueur en 2015, le droit à la prise concerne tous les immeubles en copropriété, les neufs comme ceux existants déjà. Ainsi, tout occupant de l'immeuble utilisateur de véhicule électrique ou désirant le devenir peut invoquer ce droit à la prise pour demander à installer à ses frais une borne de recharge sur une place de parking de la copropriété. Ce droit concerne les immeubles de plus de deux logements disposant d'un parc de stationnement bâti clos et couvert.

Le droit à la prise prévoit que l'installation de la borne, si elle est acceptée par le syndicat des copropriétaires, est faite aux frais du copropriétaire qui en fait la demande.

Par ailleurs sa mise en œuvre se doit d'observer les contraintes techniques nécessaires pour assurer un raccordement à l'installation électrique des parties communes avec une facturation individualisée et un fonctionnement en toute sécurité.

Qui peut demander l'installation de la borne ?

La demande d'installation de borne de recharge peut émaner d'un locataire comme d'un copropriétaire.

La procédure pour faire cette demande est décrite de façon détaillée à l'article R.136-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Si la demande vient d'un locataire, ce dernier l'envoie au propriétaire par un courrier recommandé avec accusé de réception dans lequel il décrit les travaux à entreprendre et un schéma d'installation et en adresse une copie au syndic. Le propriétaire dispose d'un délai de 3 mois pour notifier au syndic sa demande d'inscription de la question à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale.

Si la demande d'installation de borne de recharge émane d'un copropriétaire, celui-ci doit l'envoyer directement au syndicat des copropriétaires.

Le syndicat des copropriétaires dispose d'un délai de 6 mois pour donner sa réponse, par une décision prise en assemblée générale.

Quelle décision en AG ?

La demande doit faire l'objet d'un vote du syndicat des copropriétaires lors d'une assemblée générale.

Afin de favoriser l'installation de bornes et ainsi développer l'usage des véhicules électriques, la décision ne nécessite qu'un vote à la majorité simple de l'article 24 pour être adoptée.

« I.-Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est autrement ordonné par la loi.

II.-Sont notamment approuvés dans les conditions de majorité prévues au I :

i) La décision d'équiper les places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisé avec des bornes de recharge pour véhicules électriques. »

Toutefois, il ne s'agit que du principe de l'installation qui bénéficie de cette majorité. L'installation de la borne de recharge à proprement parler entraîne une modification de l'installation électrique qui appartient aux éléments communs de la copropriété. Cette modification doit également être votée mais nécessite une décision à la majorité absolue de l'article 25 :

« Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

j) 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 ; »

Refus de l'installation par le syndic

Si le vote est négatif et qu'il souhaite s'opposer à l'installation de la borne, le syndicat des copropriétaires, représenté par le syndic, peut saisir le tribunal d'instance du lieu de l'immeuble dans le délai de six mois suivant réception de la demande pour qu'il valide sa décision de refus. Il doit alors notifier le demandeur de cette saisine ou le copropriétaire qui la notifie alors au locataire. Toutefois, cette opposition doit être motivée par un motif sérieux et légitime, faute de quoi elle pourra être considérée comme abusive.

Décision d'installation collective

Le syndicat des copropriétaires peut également décider dans ce délai de six mois de réaliser les travaux pour équiper l'ensemble des places de stationnement de l'immeuble.

Exécution des travaux

Si l'assemblée générale des copropriétaires donne son accord, le demandeur peut procéder à l'exécution des travaux.

De même, en l'absence de vote de l'assemblée générale ou en cas de vote négatif mais sans saisine de la justice ou encore en l'absence de travaux collectifs engagés par la copropriété, le demandeur peut réaliser l'installation.

Comment raccorder ?

C'est le décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011 relatif aux « installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments et aux infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos » qui fixe les modalités du raccordement électrique nécessaire au fonctionnement de la borne de recharge.

Le raccordement électrique peut être réalisé selon deux dispositifs :

- La borne peut être reliée directement au tableau général basse tension ou TGBT

Cette solution est moins onéreuse car il n'y a pas de frais d'ouverture de ligne, mais elle ne permet pas de faire jouer la concurrence avec un fournisseur d'électricité au tarif plus attractif.

Par ailleurs, il est possible que l'installation existante ne puisse pas supporter la tension nécessaire à la borne de recharge, comportant alors un risque de surchauffe.

- La borne peut être reliée à une nouvelle ligne qui lui est dédiée

A l'inverse, cette alternative entraîne des frais d'ouverture de ligne et d'installation mais permet une plus grande souplesse et liberté dans le choix du fournisseur d'énergie. Ouverte spécifiquement pour la ou les bornes de recharge, elle sera dimensionnée au plus près des besoins actuels ou à venir en terme de tension.

La mise en place de compteurs individuels

Par ailleurs, afin que l'ensemble des copropriétaires ne paie pas la consommation électrique réalisée par un seul d'entre eux via la borne de recharge, il est nécessaire d'installer un compteur individuel. Ce dernier permettra de mesurer la consommation de façon précise pour une facturation directe à l'utilisateur.