

**Véhicules électriques ou hybrides rechargeables
(VE/HR)
Quelles sont les obligations ?
Quelles sont les solutions techniques ?
Comment bien rédiger les questions et projets de
résolutions à faire inscrire dans l'ordre du jour de la
convocation d'assemblée générale ?
(1^{er} dossier)**

Introduction

Cet article présente toutes les nouvelles obligations en matière de « droit à la prise électrique » qui doit permettre la recharge de véhicules électriques (voiture, scooter, ...) ou hybrides rechargeables dans une copropriété ancienne ou nouvelle.

I. Rappel des obligations règlementaires

Cet article se limite aux obligations que doivent remplir les propriétaires d'immeubles à usage d'habitation, ici les syndicats de copropriétaires.

Ne sont donc pas concernés les immeubles soumis à la réglementation du travail, ni les parkings publics.

En dehors des mesures spécifiques à la copropriété, prescrites par les articles 24-5 et 25j de la Loi du 10 juillet 1965, ces obligations relèvent du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH). Pour les raccordements individuels (voir paragraphe C), c'est l'article 25b portant sur la réalisation de travaux dans les parties communes qui s'applique.

Lorsque l'immeuble dispose des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif et n'est pas équipé des installations électriques intérieures permettant l'alimentation de ces emplacements pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (VE/HR) ou des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules, le syndic, **s'il reçoit une demande du conseil syndical ou de copropriétaires**, inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux permettant la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et des conditions de gestion ultérieure du nouveau réseau électrique. A cette résolution sont joints les devis élaborés à cet effet et la convention de gestion de ces installations.

ARC / DOSSIER DU MOIS JUIN 2015 / WWW.ARC-COPRO.fr

Pour les bâtiments anciens

C'est à dire les immeubles dont le permis de construire a été « déposé » avant le 1^{er} janvier 2012.

La mise en œuvre relève d'une démarche volontaire jusqu'à présent. Un décret en cours de préparation pourrait prescrire l'obligation d'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux permettant la recharge des VEHR à compter du 1^{er} janvier 2017.

Si la copropriété est dépourvue d'installation de recharge pour VE/HR, la potentielle installation se décide en AG à l'article 25-j de la loi du 10 juillet 1965 puis à l'article 25-1, en procédant immédiatement à un second vote, si la résolution n'a pas obtenu la majorité des voix mais qu'elle a obtenu au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat.

Le raccordement au réseau de l'immeuble, pour celles qui sont pré-équipées et la pose de compteurs individuels sont votés à la majorité simple de l'article 24-5 de la loi du 10 juillet 1965

Les autres textes règlementaires du CCH en vigueur sont :

- **L'Article L111-6-4 du CCH**, traitant du **droit à la prise** à l'initiative de tout locataire ou « occupant de bonne foi », (1)
- **L'Article L111-6-5 du CCH**, traitant de la mise en place d'une « **convention** » entre un prestataire et le syndicat des copropriétaires qui doit valider les conditions d'installation, de gestion et d'entretien des équipements de recharge, desservant un ou plusieurs utilisateurs,
- **Le Décret du 25 juillet 2011 et ses articles R.136-2 (droit à la prise) et R.136-3 (convention) mis en application le 1^{er} octobre**
- **Le Décret du 30 octobre 2014**

(1) L'occupant de bonne foi d'un logement loué est une personne qui n'a pas signé le bail de location du local, mais qui bénéficie d'un droit au maintien dans les lieux après le décès ou le départ du locataire. A la différence de l'« occupant de mauvaise foi », qui occupe le logement sans aucun droit ni titre (comme un squatter par exemple).

L'ensemble des textes légaux peuvent être consultés à l'adresse suivante

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000024400356>

Pour les bâtiments neufs

C'est-à-dire les immeubles dont le permis de construire a été déposé après le 1^{er} janvier 2012.

Les textes règlementaires du CCH en vigueur sont :

- **L'Article L111-5-2** : tout immeuble à usage d'habitation disposant de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé, doit être équipé de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel,
- **L'Article R111-14-2** : cette alimentation électrique et équipement minimal (TGBT –tableau général de basse tension), fourreaux chemin de câbles, ..) doivent permettre la recharge de VE/HR pour à minima 10% des places, qu'elles soient privatives ou communes ;

- **L'Arrêté du 20 février 2012, art 2** : une puissance maximale de 4kW est requise par point de charge pour les VE/HR (mise en œuvre après le 1^{er} juillet 2012).

II. Quels sont les différents systèmes possibles dans une copropriété existante (dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2012). Quels sont leurs avantages et leurs inconvénients ?

L'ARC est en discussion avec plusieurs prestataires afin d'étudier leurs conventions, qui pourraient après agrément, être bientôt disponibles sur la plateforme d'appels d'offres Copro-Devis réservée aux **adhérents collectifs** afin de fournir une réponse satisfaisante à nos adhérents.

A) LE RESEAU DE RECHARGE DEDIE AUX VE/HR DENOMME RESEAU EN ARTERE

C'est **LA SOLUTION** préconisée par l'ARC.

L'AG de la copropriété choisit un prestataire et conclut avec lui une convention, qui doit également être présentée en AG, de :

- mise à disposition d'un réseau de distribution électrique (pour VE/HR) jusqu'au point de charge individuelle ;
- gestion des abonnements privatifs pour chaque demandeur (copropriétaire ou locataire).

Deux possibilités s'offrent à la copropriété :

- 1^{er} cas : soit le prestataire propose une solution clé en mains ce qui inclut la création du Point De Livraison (PDL) d'ERDF. La contrepartie est que la copropriété pourrait avoir à signer une convention de longue durée avec le prestataire (au moins dix ans) ;
- 2^{ème} cas : soit la copropriété fait installer le PDL par ERDF et le met à la disposition du prestataire, ce qui permet à la copropriété de conserver la propriété de ses installations et de ne pas avoir à signer de convention de longue durée.

L'ARC recommande la deuxième possibilité car elle permet à la copropriété de garder la main sur le raccordement au réseau ERDF. Par contre, le reste de l'installation en aval du PDL peut être confié au prestataire

Ce PDL va permettre d'alimenter une armoire de distribution (TGBT ou Tableau Général Basse Tension), duquel partent plusieurs réseaux (artères) qui desservent à leurs tours plusieurs emplacements (dotés chacun d'un point de charge individuel). Le comptage se fait alors au niveau de chaque point de charge.

Le syndicat des copropriétaires met à la disposition du prestataire un local sécurisé, généralement un local technique pour y installer les armoires de distribution.

Du fait qu'il s'agisse d'un réseau totalement indépendant, la copropriété ne supporte aucun coût au niveau de son propre PDL desservant les parties communes et donc de son abonnement électrique d'origine.

L'utilisateur (copropriétaire ou locataire) souscrit un contrat individuel d'abonnement directement auprès du prestataire, qui va assurer la gestion complète de l'installation en aval du PDL ErDF et répercuter dans les frais d'usage toutes les dépenses relatives à la réalisation du réseau. La durée de ce contrat peut être d'une certaine durée en fonction des conditions mises en œuvre par les copropriétaires.

Le syndicat des copropriétaires va signer une convention avec le prestataire dans laquelle il va éventuellement s'engager pour une certaine durée. Il faut donc bien faire attention au contenu et à la durée de celle-ci, ainsi qu'aux modalités de fin de contrat, de prestations....

B) LE RESEAU DE RECHARGE PARTAGE OU RESEAU EN ETOILE :

Contrairement à la solution précédente, il n'y a pas de création d'un PDL dédié mais raccordement sur le PDL existant qui dessert les parties communes. Le réseau part donc du tableau électrique existant qui dessert et alimente une nouvelle armoire de distribution.

C'est la solution intermédiaire pour les copropriétés dès lors que celles-ci ne peuvent avoir accès à la 1^{ère} solution (réseau dédié) ou pour satisfaire les premières demandes avant de disposer d'un réseau dédié. Cela permet en particulier de s'assurer qu'il y aura suffisamment de demandes pour amortir un réseau dédié et aussi de faire évoluer le réseau au fur et à mesure de l'évolution des points de charge.

La copropriété doit choisir un prestataire selon les modalités décrites dans le paragraphe A

Un besoin supplémentaire de puissance et d'intensité va apparaître au niveau du point de livraison existant géré par le syndicat des copropriétaires au fur et à mesure des demandes réelles d'installations des points de charge. C'est donc le syndicat des copropriétaires qui pourrait avoir à supporter le surcoût de l'abonnement électrique voire le renforcement du câble d'alimentation ! C'est au syndicat des copropriétaires de négocier pour minimiser les coûts sur les copropriétaires qui n'ont pas de véhicule électrique.

Ce réseau peut très vite se retrouver saturé et risque de mettre à mal les équipements existants de la copropriété (ascenseurs, chaufferie, VMC, portes automatiques de garage, ..), s'il y a des coupures intempestives.

Au niveau du comptage

Deux solutions peuvent être envisagées :

- **La première**, est de répartir la charge nouvelle de chaque « point de charge pour VE/HR » via un sous compteur électrique (par point) appartenant au syndicat et dont les frais de mise en

place restent à la charge du syndicat ! Le nombre peut varier dans le temps en fonction des demandes ! Cette solution est délicate à mettre en œuvre pour des raisons financières. En effet, le syndicat aurait à effectuer le comptage et supporterait les coûts.

- **La seconde est d'imposer au prestataire un sous-comptage** certifié MID (norme de certification européenne concernant le comptage électrique) permettant à ce dernier d'effectuer la relève et de communiquer ces relèves au Syndic afin qu'il effectue la gestion des points de charge installés.

C) Le RACCORDEMENT INDIVIDUEL ,

Cela concerne principalement les copropriétés horizontales qui ne possèdent pas de parc de stationnement bâti clos et couvert.

La prise individuelle est alimentée directement depuis le logement du demandeur.

C'est le compteur personnel qui enregistre la consommation, le syndicat n'est pas concerné.

C'est le copropriétaire (ou le locataire) qui supporte l'intégralité des coûts et dans certains cas, cela ne lui sera pas possible compte tenu de la distance potentiellement importante entre son logement et son emplacement de parking, notamment pour des places de stationnement extérieures non boxées. Il devra également demander une autorisation, en assemblée générale, pour faire passer son câble électrique dans les parties communes (jardins, voirie..).

Borne de recharge ou prise individuelle ?

C'est une question sensible dans la mesure où le parc de stationnement n'est destiné qu'au stationnement des véhicules, qu'ils soient électriques ou thermiques. Le choix d'installation d'une prise peut s'avérer moins onéreux mais entraîne la possibilité d'effectuer d'autres opérations que la seule recharge des VE/HR. Or, il s'avère que de nombreuses personnes utilisent les parcs de stationnement à d'autres fins, ce qui peut avoir des conséquences sur l'entretien et l'état du parc de stationnement.

III. Rédaction de la question et de son projet de résolution

1^{er} cas : Choix d'une solution de mise à disposition d'une installation électrique « clé en mains » dédiée exclusivement à la recharge de véhicules électriques ou hybrides rechargeables (système en artère ou étoile).

A l'initiative du syndicat des copropriétaires, via le syndic ou le conseil syndical lors de l'élaboration en commun de l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Rappel :

Les dispositions de l'article 10 du Décret du 17 mars 1967 imposent que soient notifiés au syndic (envoi par LRAR) pour leur inscription à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale : la/les questions ainsi que le/les projets de résolutions et des documents précisant l'implantation et la consistance des travaux

question

Approbation de la convention pour mise à disposition d'une installation électrique dédiée exclusivement à la recharge de véhicules électriques ou hybrides rechargeables, pour les copropriétaires, locataires ou occupants de bonne foi, d'emplacement de parking à usage privatif.

projet de résolution (vote à la majorité de l'article 25j puis 25-1 si nécessaire)

L'assemblée générale approuve la convention de la Société X, pour mise à disposition d'une installation électrique dédiée exclusivement à la recharge de véhicules électriques ou hybrides rechargeables, pour les copropriétaires, locataires ou occupants de bonne foi, d'emplacement de parking à usage privatif.

(nota)

Il est inscrit autant de projet de résolution qu'il y a de propositions de conventions, sachant que c'est la résolution qui aura obtenu le plus grand nombre de tantièmes qui sera retenue.

(nota)

Dans ce cas, le prestataire dispose du droit permanent d'implanter 1 prise individuelle pour chaque demandeur qui conclut avec lui un contrat de prestations de services pour la recharge de véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

2^{ème} cas : Choix de la solution préconisant que le PDL est la propriété de la copropriété et le reste de l'installation à la charge d'un prestataire

question

Il est proposé à l'assemblée générale de délibérer sur la mise en place d'un service de recharge pour véhicule électrique au sein de la copropriété. Ce service devra permettre, ainsi que l'indique la loi, un sous-comptage de l'électricité consommée et permettre la relève de cette consommation électrique afin de remboursement auprès du Syndic de notre copropriété. Le raccordement électrique devra se faire au niveau du TGBT jusqu'à chaque emplacement de stationnement pour tout copropriétaire qui en ferait la demande. Le coût des travaux d'installation restera à la charge de chaque copropriétaire demandeur sauf avis contraire de l'assemblée générale.

Projet de résolution (vote à la majorité de l'article 25j puis 25-1 si nécessaire)

L'assemblée générale approuve la convention de la Société X, pour mise à disposition d'une installation électrique raccordée au TGBT (dédié ou commun) à la recharge de véhicules électriques ou hybrides rechargeables, pour les copropriétaires, locataires ou occupants de bonne foi, d'emplacement de parking à usage privatif.

3^{ème} cas (copropriété horizontale):

Autorisation donnée à Mr X copropriétaire (ou locataire/occupant de bonne foi de Mr Y), pour le lot d'emplacement privatif de parking n° Z (lot n° L) de **procéder à la mise en place d'une installation électrique privative**, pour alimenter exclusivement son véhicule électrique ou hybride, depuis son logement (lot n° X).

projet de résolution (voté à la majorité de l'article 25b)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'ensemble du dossier joint, comprenant, devis, plans, descriptif détaillé, ...

autorise Mr X copropriétaire (ou locataire/occupant de bonne foi de Mr Y), à procéder sur l'emplacement privatif de parking n° Z (lot n° L), à la mise en place d'une installation électrique privative, pour alimenter exclusivement son véhicule électrique ou hybride, depuis son logement (lot n° X).

4^{ème} cas Demande de raccordement d'une installation privative sur le réseau de recharge électrique existant de la copropriété.

Autorisation donnée à Mr X copropriétaire (ou locataire/occupant de bonne foi de Mr Y), pour le lot d'emplacement privatif de parking n° Z (lot n° L) de **raccorder son installation électrique privative** pour alimenter exclusivement son véhicule électrique ou hybride rechargeables, **à l'armoire de distribution** dédiée à cet effet et située dans les parties communes du parking.

projet de résolution (vote à la majorité de l'article 24-5)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'ensemble du dossier joint, comprenant, devis, plans, descriptif détaillé, ...

autorise Mr X copropriétaire (ou locataire/occupant de bonne foi de Mr Y), à procéder au raccordement de son installation électrique privative pour alimenter exclusivement son véhicule électrique ou hybride rechargeables, à l'armoire de distribution dédiée à cet effet et située dans les parties communes du parking.

IV. Pièces à joindre à la convocation de l'assemblée générale

Pour le syndicat des copropriétaires,

- 1) la/les conventions de prestataires pour la mise en place d'un réseau d'alimentation électrique pour la recharge de véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- 2) les devis de mise en place d'une armoire de distribution permettant le raccordement d'un nombre limité de câbles individuels et privatifs d'alimentation électrique pour la recharge de véhicules électriques ou hybrides rechargeables, qui seraient demandée par des copropriétaires, locataires ou occupants de bonne foi.

Pour le copropriétaire (ou locataire/occupant de bonne foi), en sus de la question et du projet de résolution figurant dans l'ordre du jour, une convention qui devra être ratifiée par le Syndic après vote et un schéma descriptif de l'installation envisagée. Celui-ci devra alors comprendre pour le moins : organe de coupure tel qu'il peut être préconisé par les normes EV Ready (Bureau Veritas – disjoncteur différentiel notamment), nature du câble électrique et des fourreaux de protection, organe de sécurité au droit de la prise située à l'emplacement privatif, ...).

Le syndicat des copropriétaires (via le syndic avant l'envoi des convocations) ou l'assemblée générale à l'instant du vote, pourra aussi compléter le projet de résolution par :

Un engagement écrit du demandeur, par lequel il accepte de faire réaliser les travaux à sa charge

Un engagement de contrôle de l'installation tous les 2 ans par le professionnel qui a effectué l'installation (entreprise spécialisée ou électricien). Ce dernier délivrera une attestation de bon état et de fonctionnement électrique (tests de sécurité....).

Cas de demande individuelle après AG

Le texte réglementaire indique que le syndicat des copropriétaires ne peut s'opposer à une demande individuelle sauf pour motif légitime et sérieux ou parce que le syndicat a retenu un prestataire et s'engage à faire installer des points de charge sur chacun des emplacements (à charge de chacun).

ARC / DOSSIER DU MOIS JUIN 2015 / WWW.ARC-COPRO.fr

Dans le cas où la demande d'inscription est envoyée en LRAR au syndic, le syndic dispose d'un délai de 6 mois pour répondre à la demande. Il faut donc être vigilant et, à minima, que le syndic prenne contact avec le conseil syndical pour étudier toute demande et que le syndic des copropriétaires ne soit pas saisi au dernier moment pour cela.

Il faut être vigilant car les motifs de refus doivent être justifiés au Tribunal d'Instance du lieu de la résidence, ce qui peut entraîner des frais inutiles.

D'ici le prochain salon, nous allons actualiser le Guide sur les Voitures Electriques et consacrer un mardi technique au cours du second semestre sur cette thématique.

Tout questionnement ou demande de soutien doit être transmis à sostechmique@arc-copro.fr