

Les prises de recharge des véhicules dans les parkings : les précisions à l'aube de 2021.

Déploiement d'un droit à la prise

Alors que la loi Grenelle II avait instauré le droit à la prise pour les parkings couverts et clos des bâtiments d'habitation, se posait encore la question de l'application de ce droit dans les autres aires de stationnement.

La réponse a été apportée par un nouveau texte applicable au 1^{er} janvier 2021.

La loi Mobilités du 24 décembre 2019 a réécrit le texte en le déplaçant de la partie réservée aux seuls bâtiments d'habitation, vers celle relative à l'ensemble des bâtiments.

(L. 111-3-9, créé par la loi n° 2019-1428, 24 décembre 2019, article 69).

Désormais, dès qu'il y a un parc de stationnements d'accès sécurisé à usage privatif, il y a un droit à la prise de recharge pour véhicule électriques.

Le propriétaire donnant à bail, le syndicat des copropriétaires ne peuvent s'opposer à la demande de poser la prise, sauf *motif légitime et sérieux*.

Nous attendrons de connaître la jurisprudence qui se dégagera de l'application de ce texte pour déterminer ici plus précisément la notion de *motif légitime et sérieux*. Se réduira-t-elle à des empêchements d'ordre technique ?

Généralement la demande d'installation, à ses frais, provient du locataire, mais elle peut encore émaner de tout *occupant de bonne foi* de place de parkings.

Elle porte sur la mise en place de bornes de recharge électrique permettant un décompte individualisé des consommations.

La nouvelle procédure à respecter varie selon que la demande est présentée à un copropriétaire ou à un propriétaire individuel.

Elle est décrite aux articles R. 111-1 à R. 111-D du Code de construction et de l'habitation (articles créés par décret pris en application de la loi Mobilités ; D. n°2020-1720, du 24 décembre 2020, art. 1)

Attention tout de même aux demandes notifiées avant le 24.12.2020, qui doivent poursuivre l'ancienne procédure, en respectant les dispositions des articles R 136-2 et R 136-3 aujourd'hui abrogées du même code.

Procédure de déploiement ou déploiement de procédures ?

Etape 1. La notification de la demande de travaux

La demande de travaux de pose et d'installation de recharge électrique pour véhicules est présentée par lettre RAR au bailleur ou propriétaire, personne morale ou physique.

Dans l'hypothèse d'un propriétaire en indivision, la demande est notifiée à l'un seul des indivisaires, à charge pour lui de prévenir ses co-indivisaires.

Lorsque les places de parkings sont en immeuble soumis au statut de la copropriété, une copie de la demande est aussi notifiée au syndic de copropriété.

Le copropriétaire bailleur dispose d'un *délai d'un mois* à compter de la réception, pour notifier à son tour, les documents qui lui ont été notifiés par l'occupant demandeur, au syndic.

Alors quels sont les documents requis à l'appui de la demande ?

Outre la présentation pure et simple de son intention d'installer de tels équipements, le demandeur doit produire un descriptif détaillé des travaux à entreprendre, un plan technique d'intervention et un schéma de raccordement électrique.

Dès lors que l'immeuble est en copropriété, une demande notifiée de réalisation de travaux oblige le syndic à inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée *générale une information des copropriétaires* sur le projet de réalisation de travaux d'équipement de place de parkings.

Etape 2. L'accord ou l'opposition à la demande notifiée

Dans le cas d'une acceptation, le copropriétaire bailleur notifie aussi au syndic, son intention de répondre positivement à cette demande.

Dans le cas d'un refus des travaux par le propriétaire ou copropriétaire bailleur devra invoquer un motif sérieux et légitime permettant l'opposition.

Ce sera par exemple, l'intention du propriétaire ou du syndicat des copropriétaires de réaliser des travaux afin d'équiper le parc de stationnement, en saisissant le Président du Tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble, afin d'obtenir une décision au fond, dans les trois mois de la notification de l'intention.

Dans ce dernier cas, le propriétaire unique de l'immeuble notifiera au locataire la saisine réalisée, et en copropriété, le syndic la notifiera au copropriétaire bailleur et au locataire, dans un *délai de 15 jours*.

Etape 3. La convention précédant La réalisation des travaux

En application du nouvel article L. 111-3-9 al.1 du CCH, une convention doit être régularisée avant tout travaux d'équipement des emplacements de stationnement *dans un immeuble collectif*.

Cette convention est passée entre le propriétaire, ou en copropriété, par le syndicat des copropriétaires représenté par son syndic **et** le prestataire choisi par le locataire, l'occupant de bonne foi ou le copropriétaire.

Pour ce faire, une notification des coordonnées précises de l'entreprise choisie doit être faite par le locataire ou l'occupant de bonne foi, au propriétaire de l'immeuble ou au copropriétaire bailleur, à charge pour ce dernier de transmettre les informations dans un *délai de 15 jours* au syndic.

Bien entendu, lorsque les travaux sont faits directement par un propriétaire, ce dernier notifie au syndic directement.

La convention a pour intérêt de fixer les modalités de réalisation des travaux : conditions d'accès et d'intervention du prestataire choisi, notamment dans les parties communes et sur les équipements communs.

Elle a encore pour objectif de préciser les modalités de gestion et d'entretien des équipements à installer.

Cette convention est signée par le prestataire et le propriétaire ou le syndic représentant le syndicat des copropriétaires, *dans un délai de 2 mois* de la notification des coordonnées du prestataire.

En revanche la signature de cette convention ne nécessite pas d'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires (R. 111-1 C, créé par D. n° 2020-1720, 24.12.2020, art.1)

Dans l'hypothèse où cette convention n'est pas régularisée dans le délai de 2 mois précité, le locataire, l'occupant de bonne foi ou le copropriétaire pourront saisir le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble, qui statuera selon la procédure accélérée au fond, pour fixer les modalités d'intervention de l'entreprise choisie pour réaliser les travaux.

Caroline BIHL

AVOCAT

