

Votre copropriété



CHAMBRE FNAIM DE L'IMMOBILIER
DE PARIS ET DE L'ILE-DE-FRANCE

► La lettre d'information des syndicats et gérants FNAIM Paris-Ile de France

LA RECHARGE DES VÉHICULES ÉLECTRIQUES DANS LES IMMEUBLES

La loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 a inséré dans le code de la copropriété un nouvel article qui permet au syndic, lorsque l'immeuble possède des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif, de proposer à l'ordre du jour de l'assemblée générale la mise en place de l'alimentation de ces emplacements afin de pouvoir recharger des véhicules électriques ou hybrides (article 24-5 de la loi du 10 juillet 1965).

Cet article vise le cas :

- où l'immeuble possède de tels emplacements
- et où il n'est pas équipé d'installations électriques intérieures permettant la recharge des véhicules électriques ou d'installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules.

Par la suite, un décret du 25 juillet 2011 est venu préciser les apports de la loi Grenelle 2.

Ces textes concernent les bâtiments à usage d'habitation neufs et anciens et les bâtiments à usage tertiaire et de bureaux. Nous ne traiterons dans cet article que des immeubles à usage d'habitation.

Les bâtiments neufs (demande du permis de construire postérieure au 1/01/2012)

Les constructions neuves doivent intégrer les bornes électriques. Cette obligation s'applique pour les bâtiments groupant au moins deux logements équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé.

Tout ou partie des places du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

Les bâtiments existants (demande du permis de construire antérieure au 1/01/2012)

La mise en place de borne de recharge est obligatoire à compter du 1er janvier 2015.

Actuellement 3 cas, qui sont réglés par les dispositions des articles R.136-2 et R.136-3 du CCH, peuvent se présenter :

1. En vertu de l'article 24-5 précité, le syndic peut dès à présent mettre à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question de ces travaux et des conditions de gestion ultérieure du nouveau réseau électrique induit par la présence des bornes. Cette décision est prise à la majorité de l'article 25 l) de la loi de 1965.

2. Un locataire ou un occupant de bonne foi demande à ce que des bornes soient installées. Il devra alors respecter la procédure fixée par l'article R. 136-2 du CCH. Il en informe le propriétaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en joignant une description détaillée des travaux à entreprendre, assortie d'un plan ou d'un schéma.

En copropriété, la demande est notifiée au copropriétaire avec copie au syndic.

Dans les trois mois suivant la réception de la demande, le copropriétaire notifié au syndic sa

demande d'inscription de la question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

Le propriétaire, ou le cas échéant le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic, qui entend s'opposer à cette demande de travaux doit saisir le tribunal d'instance dans le délai de six mois suivant réception de la demande. Cette opposition n'est valable que pour des motifs sérieux et légitimes.

Le propriétaire ou le syndic peut dans le même délai décider de la réalisation de tels travaux afin d'équiper l'ensemble des places de stationnement de l'immeuble.

Si le propriétaire ou le syndic n'a pas réalisé les travaux dans les six mois suivant la décision, le demandeur pourra procéder à l'installation des bornes.

Enfin, une convention doit être conclue entre le propriétaire ou le syndicat et le prestataire qui prend en charge l'installation, la gestion, l'entretien ou le remplacement des installations électriques et des points de charge.

3. Un copropriétaire effectue une demande d'installation de ces bornes. Si les travaux ont une incidence sur les parties communes, l'assemblée générale devra les autoriser à l'article 25 b) de la loi de 1965.

Il est à noter que des arrêtés sur des points techniques devraient intervenir et compléter le décret.

A VOS AGENDAS !



Le prochain salon de la Copropriété se déroulera le 13 et 14 novembre 2013 à Paris Expo, Porte de Versailles, Pavillon 5.1 de 9h à 22h le mercredi et de 9h à 18h le jeudi.

Le stand institutionnel de la Chambre FNAIM Paris Ile-de-France et de nombreux stands partenaires vous y accueilleront.

A l'espace AGORA, vous pourrez assister à diverses conférences dont sept sont organisées par la Chambre.

Le Règlement d'assainissement, approuvé par le Conseil de Paris des 11 et 12 février 2013, définit les droits et obligations des usagers parisiens en matière de raccordement à l'égout et de rejet de leurs eaux usées ou pluviales. L'efficacité de l'épuration des eaux et finalement la qualité de la Seine, supposent le respect par les usagers parisiens des règles édictées par le règlement d'assainissement. Les immeubles doivent donc être efficacement protégés contre les risques d'inondation. La responsabilité en incombe au service de l'assainissement mais également aux propriétaires et aux copropriétaires d'immeubles. Le syndic de copropriété en tant que mandataire engage sa responsabilité civile professionnelle. Son rôle d'information auprès du conseil syndical et de l'assemblée générale est essentiel.

L'entretien des branchements particuliers

La partie du branchement située sous le domaine public est entretenue par la Section d'Assainissement. Dans le cas de branchements fermés à l'égout et accessibles uniquement depuis l'immeuble riverain, le propriétaire ou son mandataire est tenu de surveiller l'état de l'ouvrage, et de signaler sans délais à la Section d'Assainissement toute anomalie constatée. Auparavant le règlement stipulait qu'une visite annuelle était obligatoire. Cette mention ayant été supprimée, cela signifie que cette visite doit être effectuée autant de fois que nécessaire en fonction du risque d'inondation que présentent l'immeuble et sa situation. En effet, certaines zones qualifiées de « zones basses » voient leur risque accru. L'entretien des installations situées à l'intérieur du domaine privé est à la charge exclusive du propriétaire riverain. Celui-ci doit veiller tout particulièrement à la bonne étanchéité des dispositifs de fermeture des regards d'accès aux conduites d'évacuation des eaux usées et pluviales pour éviter tout risque d'inondation en cas de montée d'eau dans l'égout. En cas d'obstruction, le débouchage des conduites doit être effectué depuis le domaine privé et non depuis l'égout.

Quelques conseils pratiques pour les propriétaires privés et leurs mandataires

- Evaluer ou faire évaluer les conséquences d'une inondation de sous-sols.

- Faire expertiser par un professionnel l'ensemble des systèmes d'évacuation intérieurs.
- Sensibiliser les responsables concernés sur les risques encourus en cas de défaillance de leurs propres installations ou de celles communes à l'immeuble.
- Faire exécuter les travaux préconisés par un professionnel.
- Veiller à ce que tous les travaux de raccordement ou de plomberie sur les parties communes soient exécutés par un professionnel.
- Veiller à ce que toute installation de prétraitement et dispositif anti-refoulement soient entretenus par un professionnel.
- Avertir rapidement le service local d'assainissement de toute anomalie constatée dans le branchement particulier dans sa partie publique.
- Avertir le service sur toute modification importante du rejet des eaux de l'immeuble.

L'accession aux propriétés privées par la Ville

Conformément à l'article L. 1331-11 du Code de la santé publique, les services de la Ville ont le droit d'accéder aux propriétés privées pour contrôler la conformité des ouvrages de raccordement du réseau d'assainissement privatif au branchement ou pour assurer le contrôle des installations d'assainissement non collectif. Avec l'accord du propriétaire ou de son mandataire, les agents du Service peuvent accéder aux installations privées d'évacuation situées dans la propriété privée, afin de permettre les contrôles et analyses relatifs à la nature et à la qualité des déversements et rejets.

Qu'en est-il dans les autres départements de l'Île-de-France ?

Chaque département possède son règlement d'assainissement. Il existe également un règlement d'assainissement établi par le SIAAP (Syndicat Interdépartemental pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne) regroupant la ville de Paris, les Hauts de Seine, la Seine-Saint-Denis et le Val de Marne et qui vient compléter les règlements départementaux, disponibles sur Internet. Les règles sont assez similaires mais les copropriétaires peuvent consulter pour chaque immeuble le règlement correspondant.

Si vous êtes membre d'un conseil syndical vous pouvez suivre les formations animées par les professionnels de la Chambre FNAIM Paris Ile de France qui ont lieu de 18 h 00 à 20 h 30 à la Maison de l'immobilier, 27 bis avenue de Villiers, 75017 Paris.

Elles vous permettront d'améliorer vos connaissances dans le domaine de la copropriété et d'échanger avec des syndics professionnels ainsi que d'autres membres de conseils syndicaux de Paris et de l'Ile de France.

| Dates | Thèmes | Intervenants |
|--------------|--|--|
| 10 SEP. 2013 | La sécurité dans les immeubles | Michel TERRIOUX Isabelle FOURNIER |
| 8 OCT. 2013 | Employés d'immeuble, gardiens, les droits et devoirs de chacun | Jean-Charles ALBANESI André PERRISSEL |
| 12 NOV. 2013 | Mieux comprendre la comptabilité en copropriété | Catherine ALBANESI Brunot MOUROT |
| 10 DÉC. 2013 | La fibre optique, le droit à l'antenne, la gestion des contrats en copropriété | Jean-Charles ALBANESI Michèle CAROFF |
| 7 JANV. 2014 | Les travaux et l'entretien des parties inaccessibles en copropriété | Isabelle FOURNIER Brunot MOUROT Laurent LAINE |
| 11 FÉV. 2014 | Règlement de copropriété, son respect, sa modification, son application | Michèle CAROFF Eric NESSLER |
| 11 MARS 2014 | Assurance en copropriété, les sinistres, l'assurance dommage ouvrage | Patrick REGY Une personne extérieure - courtier |
| 8 AVRIL 2014 | Majorité en copropriété et mode de calcul | Michèle CAROFF Brunot MOUROT Stéphane VARANGOT |
| 13 MAI 2014 | Le contrat de syndic | Gérard BRENNIA Brunot MOUROT Stéphane VARANGOT |
| 10 juin 2014 | La plénière – les syndics répondent à vos questions | Membres de la commission administration de biens |

Pour vous inscrire, contactez : Dominique LE LAY

Tél : 01 40 53 73 81 - Fax : 01 43 80 22 28 - Mail : dlelay@fnaim-idf.com

IRL 2^{ème} TRIMESTRE 2013 : 124,44

Variation annuelle : + 1,20 %

Parution INSEE du 16/07/2013

ICC 1^{er} TRIMESTRE 2013 : 1 646

Variation annuelle : + 1,79 %

Parution INSEE du 05/07/2013

IILC 1^{er} TRIMESTRE 2013 : 108,53

Variation annuelle : + 1,42 %

Parution INSEE du 05/07/2013

Plus d'info sur www.lamaisondelimmobilier.org (rubrique espace pratique)

DU CÔTÉ DES TRIBUNAUX

Arrêt de la Cour de cassation, 3^{ème} chambre civile du 24 avril 2013, n°08-14.987 :

Une société absorbante est devenue titulaire de tous les droits et obligations afférents au contrat de syndic y compris la dispense d'un compte séparé, dans l'état où il s'est trouvé à la date de la réalisation de l'opération de fusion absorption, dès lors que l'assemblée générale avait accepté le transfert de mandat de syndic.

Arrêt de la Cour de cassation, 3^{ème} chambre civile du 24 avril 2013, n°12-13.330 :

Selon l'article 25-1 alinéa 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965, « Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote ». Le fait d'avoir recueilli au moins le tiers des voix n'oblige pas à voter tout de suite à la majorité simple. Ce second vote reste facultatif.

Arrêt de la Cour d'appel de Paris, 28 février 2013, n°11-04925

Lorsqu'une chambre de service devient un lot de copropriété à part entière, le syndicat des copropriétaires doit obligatoirement procéder à la revalorisation des unités de valeur du concierge et donc de sa rémunération. Dans l'arrêt évoqué, le syndicat n'avait pas effectué cette revalorisation et s'est vu condamné à payer des dommages et intérêts à son concierge.