

Ce site utilise et partage avec des tiers (partenaires ou prestataires) des cookies et autres traceurs à des fins de statistiques et de mesure d'audience, de partage de contenu sur les réseaux sociaux et d'utilisation d'outils de visualisation multimédia.

Le dépôt de ces cookies est soumis à l'obtention de votre consentement préalable à l'exception de certains cookies nécessaires au fonctionnement du site et des cookies de mesures d'audience pouvant être regardés comme exempts de consentement. Vous pouvez paramétrer votre choix, finalité par finalité, en cliquant sur « Paramétrer » et modifier votre choix à tout moment lors de votre navigation sur le site en cliquant sur l'onglet « Gérer les cookies » (accessible sur le site, en bas de page). Pour plus d'informations, [voir notre politique Cookies](#).

[ACCEPTER](#)

## COMMENT FAIRE INSTALLER DES BORNES DE RECHARGE DES VOITURES ÉLECTRIQUES AU SEIN DE MON IMMEUBLE ?

### Fiche pratique J 361

Date de publication : 29/06/2021 - Automobile/2 roues



Le marché automobile propose de nombreux types de voitures : diesel, à essence, hybride rechargeable, 100 % électrique... Autrefois, il fallait se déplacer pour mettre de l'essence pour rouler avec sa voiture. Aujourd'hui, il est possible de rester chez soi et de recharger sa voiture électrique grâce aux bornes de recharge. Mais est-ce possible au sein d'une copropriété ? Au sein d'un immeuble ancien ? Lors de la construction d'un immeuble ? Qui peut demander ? Quelles sont les règles ? Selon quelle procédure ?

L'Institut national de la consommation fait le point sur cette question et vous présente les règles du "droit à la prise". La réponse sera différente selon l'ancienneté de l'immeuble et l'origine de la demande.

## 1 - L'INSTALLATION DES BORNES DE RECHARGE ELECTRIQUES DANS LES IMMEUBLES NEUFS

### 2 - L'INSTALLATION DES BORNES DE RECHARGE DANS LES IMMEUBLES ANCIENS

#### 2.1 - L'INSCRIPTION DE LA QUESTION A L'ASSEMBLEE GENERALE PAR LE SYNDIC

#### 2.2 - LA DEMANDE D'UN COPROPRIETAIRE

#### 2.3 - LA DEMANDE D'UN LOCATAIRE OU D'UN OCCUPANT

#### 2.4 - LA REALISATION D'UN AUDIT

#### POUR EN SAVOIR PLUS

## **1 - L'INSTALLATION DES BORNES DE RECHARGE ELECTRIQUES DANS LES IMMEUBLES NEUFS**

Le code de la construction et de l'habitation est très précis sur cette question et notamment l'article L. 111-3-4.

Des obligations s'adressent à toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles depuis 2017. Les règles ont été modifiées le 11 mars 2021.

Le code prévoit cinq situations :

1 - Dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments ;

2 - Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement situés à l'intérieur des bâtiments résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou l'installation électrique du bâtiment ;

3 - Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement jouxtant des bâtiments résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou son installation électrique ;

4 - Dans les parcs de stationnement situés dans des bâtiments à usage mixte, résidentiel et non résidentiel, neufs ou faisant l'objet d'une rénovation importante ou qui jouxtent de tels bâtiments comportant de onze à vingt emplacements, selon que l'usage majoritaire du parc est respectivement non résidentiel ou résidentiel ;

5 - Dans les parcs de stationnement situés dans des bâtiments à usage mixte, résidentiel et non résidentiel, neufs ou faisant l'objet d'une rénovation importante ou qui jouxtent de tels bâtiments comportant plus de vingt emplacements de stationnement au prorata du nombre d'emplacements réservés à un usage non résidentiel ou résidentiel.

Dans ces cinq cas, la totalité des emplacements sont prééquipés. Leur équipement pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables permet un décompte individualisé des consommations d'électricité.

#### **Bon à savoir**

Une rénovation est qualifiée d'importante lorsque son montant représente au moins un quart de la valeur du bâtiment hors coût du terrain.

## **2 - L'INSTALLATION DES BORNES DE RECHARGE DANS LES IMMEUBLES ANCIENS**

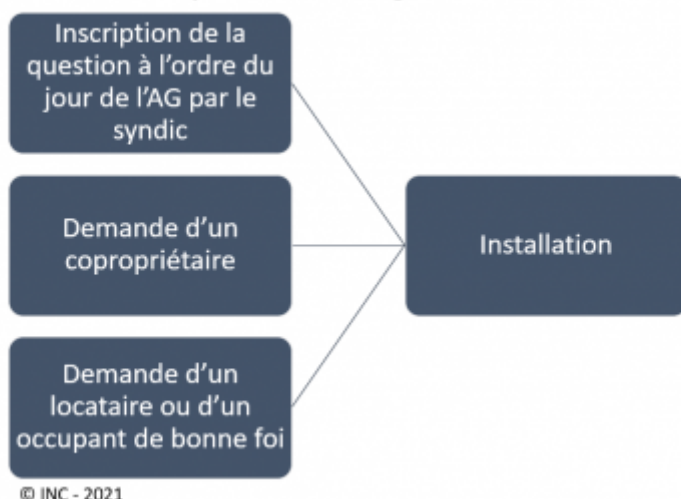
Des dispositions s'appliquent lorsque l'immeuble possède des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif, mais n'est pas équipé des bornes de recharges.

Il s'agit des installations électriques intérieures et extérieures permettant l'alimentation de ces emplacements pour permettre :

- la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables
- ou des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules.

La réalisation des travaux peut avoir plusieurs origines.

### L'installation d'un dispositif de recharge dans les immeubles anciens



## 2.1 - L'INSCRIPTION DE LA QUESTION A L'ASSEMBLEE GENERALE PAR LE SYNDIC

La prise de décision en assemblée générale doit respecter une procédure stricte.

### 1 - L'inscription de la question à l'ordre du jour de l'assemblée générale

Le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires :

- la question de la réalisation d'une étude portant sur l'adéquation des installations électriques existantes aux équipements de recharge,
- la décision de réaliser des bornes de recharges,
- le cas échéant, les travaux à réaliser à cet effet,
- et les conditions de gestion ultérieure du nouveau réseau électrique.

#### A noter

Deux types de travaux sont à considérer :

- la réalisation de l'infrastructure d'alimentation électrique des bornes,
- la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules.

### 2 - L'envoi de documents joints à la convocation à l'assemblée générale

Sont joints à la convocation à l'assemblée générale des copropriétaires :

- 1° - Le détail des travaux à réaliser.
- 2° - Les devis et les plans de financement élaborés à cet effet.
- 3° - Le cas échéant, le projet de contrat fixant les conditions de gestion du réseau électrique modifié.
- 4° - Lorsqu'elle a été réalisée, l'étude portant sur l'adéquation des installations électriques existantes aux équipements de recharge.

### 3 - Les votes en assemblée générale

Les copropriétaires doivent voter lors des assemblées générales de copropriétaires. La loi de 1965 précise les majorités à retenir pour chaque décision.

DECISIONS A PRENDRE	MAJORITES DE VOTE APPLICABLES
---------------------	-------------------------------

Réalisation d'une étude portant sur l'adéquation des installations électriques existantes aux équipements de recharge	Majorité simple
La décision de réaliser des bornes de recharges	Majorité simple
Le choix de l'installation ou de la modification des installations électriques intérieures ou extérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables	Majorité absolue
La réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules	Majorité absolue

### Les majorités de vote lors d'une assemblée générale de copropriétaires

LA MAJORITÉ SIMPLE (article 24 de la loi du 10 juillet 1965) : la majorité des présents et des représentés. Ceux qui s'abstiennent ne comptent pas.

LA MAJORITÉ ABSOLUE (article 25 de la loi du 10 juillet 1965) : la majorité des voix de tous les copropriétaires, qu'ils soient présents, représentés ou absents. Possibilité de réaliser un deuxième vote sous conditions.

## 2.2 - LA DEMANDE D'UN COPROPRIETAIRE

Un ou plusieurs copropriétaires peuvent demander au syndic d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la réalisation de travaux pour permettre la recharge des véhicules électriques.

Les travaux pouvant être demandés sont les suivants :

- la réalisation de l'infrastructure d'alimentation électrique des bornes,
- la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules.

Dans ce cas, les travaux seront réalisés sous la responsabilité du syndicat des copropriétaires et aux frais des seuls copropriétaires demandeurs.

Cette délibération est adoptée à la majorité simple.

## 2.3 - LA DEMANDE D'UN LOCATAIRE OU D'UN OCCUPANT

Le locataire ou l'occupant a la possibilité de demander de réaliser des travaux pour permettre la recharge des véhicules électriques.

### 1 - La demande du locataire ou de l'occupant de bonne foi

Le locataire ou l'occupant de bonne foi d'une ou plusieurs places de stationnement situées dans un immeuble en copropriété notifie son intention de réaliser les travaux :

- au copropriétaire bailleur,
- avec copie au syndic de la copropriété.

#### Bon à savoir

Lorsque le copropriétaire bailleur est une personne morale, la notification est faite à son représentant légal ou statutaire. En cas d'indivision, la notification est faite à l'un des indivisaires, à charge pour lui d'en informer sans délai ses coindivisaires.

**A noter**

La notification doit être faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Un descriptif détaillé des travaux à entreprendre, assorti d'un plan technique d'intervention et d'un schéma de raccordement électrique, est joint à la notification. Si l'établissement du plan et du schéma a été rendu impossible du fait du syndic ou de ses préposés, ces documents ne sont pas exigés à l'appui de la notification.

**Bon à savoir**

Afin de lui permettre de réaliser une étude et un devis pour les travaux, le syndic permet l'accès aux locaux techniques de l'immeuble concernés au prestataire choisi par le locataire ou l'occupant de bonne foi.

**2 - La notification au syndic**

Dans le délai d'un mois suivant la réception de cette notification, le copropriétaire bailleur notifie au syndic les documents qui lui ont été notifiés.

**A noter**

La notification doit être faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

**3 - L'impossibilité de s'opposer à cette demande en l'absence de motifs légitimes et sérieux**

Si un locataire ou un occupant de bonne foi fait une demande de travaux à ses frais, le propriétaire d'un immeuble doté d'un parc de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif ou, en cas de copropriété, le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic ne peut s'opposer sans motif sérieux et légitime à l'équipement des emplacements de stationnement d'installations dédiées à la recharge de véhicules électriques et hybrides rechargeables et permettant un décompte individualisé des consommations.

**4 - L'opposition éventuelle à la demande du locataire ou de l'occupant de bonne foi**

Le syndicat des copropriétaires ne peut s'opposer à la demande que sur la base d'un motif sérieux et légitime.

Constitue notamment un motif sérieux et légitime :

- la préexistence de telles installations
- ou la décision prise par le syndicat des copropriétaires de réaliser de telles installations en vue d'assurer l'équipement nécessaire dans un délai raisonnable.

Lorsqu'il entend s'opposer aux travaux pour un motif sérieux et légitime, le syndic représentant le syndicat des copropriétaires saisit, à peine de forclusion, le président du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble, statuant selon la procédure accélérée au fond, dans un délai de trois mois à compter de la notification qui lui a été faite. Le cas échéant, la saisine précise la date à laquelle la décision de réaliser les travaux d'équipement a été prise en assemblée générale.

Dans un délai de quinze jours à compter de cette saisine, le syndic la notifie, selon les cas, au copropriétaire ou au copropriétaire bailleur et au locataire ou à l'occupant de bonne foi.

**A noter**

La notification doit être faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

**5 - La signature d'une convention avec le prestataire choisi**

Avant la réalisation des travaux dans un immeuble collectif, une convention est conclue entre :

- le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic,
- et le prestataire choisi par le locataire, l'occupant de bonne foi ou le copropriétaire pour la réalisation des travaux.

Cette convention fixe les conditions d'accès et d'intervention du prestataire aux parties et équipements communs pour l'installation, la gestion et l'entretien des équipements permettant la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables et desservant un ou plusieurs utilisateurs finals.

Le locataire ou l'occupant de bonne foi d'une ou plusieurs places de stationnement situées dans un immeuble collectif notifie au propriétaire de l'immeuble :

- les nom,
- l'adresse
- les coordonnées téléphoniques du prestataire avec lequel il a conclu un contrat.

Cette notification est faite au copropriétaire bailleur, qui transmet ces informations au syndic représentant le syndicat des copropriétaires, dans les mêmes formes et dans un délai de quinze jours à compter de la date de la notification qui lui a été faite.

Lorsque les travaux sont réalisés par un copropriétaire, ce dernier notifie les informations prévues au premier alinéa au syndic représentant le syndicat des copropriétaires.

Dans un délai de deux mois à compter de la date de la notification qui lui a été faite, le syndic représentant le syndicat des copropriétaires conclut la convention avec le prestataire chargé de l'équipement des places de stationnement.

**A noter**

L'autorisation de l'assemblée générale n'est pas requise pour la signature de la convention par le syndic.

Si la convention n'est pas signée dans ce délai, le locataire, l'occupant de bonne foi ou le copropriétaire peut saisir le président du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble, statuant selon la procédure accélérée au fond, afin que ce dernier fixe les conditions d'accès et d'intervention du prestataire choisi pour réaliser les travaux.

## **6 - La réalisation des travaux**

Le locataire, l'occupant de bonne foi ou le copropriétaire peut faire procéder aux travaux conformément au descriptif détaillé notifié lorsque :

- 1° Aucune saisine du président du tribunal judiciaire ne lui a été notifiée ;
- 2° Le syndic représentant le syndicat des copropriétaires s'est opposé aux travaux au motif que le syndicat souhaite les réaliser lui-même et que ces travaux :

- n'ont pas été engagés, au plus tard, trois mois après la saisine du président du tribunal judiciaire,
- ou ont été engagés dans ce délai mais n'ont pas été réalisés dans un délai de six mois à compter de la date de cette saisine.

## **7 - L'information de la prochaine assemblée générale**

Dans tous les cas, le syndic inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale suivant la notification qui lui a été faite une information des copropriétaires sur le projet de travaux.

---

### Dans le cadre d'un immeuble non soumis au statut de la copropriété

Le locataire ou l'occupant de bonne foi d'une ou plusieurs places de stationnement situées dans un immeuble non soumis au statut de la copropriété notifie au propriétaire son intention de réaliser les travaux.

Un descriptif détaillé des travaux à entreprendre, assorti d'un plan technique d'intervention et d'un schéma de raccordement électrique, est joint à la notification. Si l'établissement du plan et du schéma a été rendu impossible du fait du propriétaire ou de ses préposés, ces documents ne sont pas exigés à l'appui de la notification.

Lorsqu'il entend s'opposer aux travaux pour un motif sérieux et légitime, notamment lorsqu'il décide de la réalisation des travaux afin d'équiper les places du parc de stationnement de l'immeuble, le propriétaire saisit, à peine de forclusion, le président du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble, statuant selon la procédure accélérée au fond, dans un délai de trois mois à compter de la notification du locataire ou de l'occupant de bonne foi.

Dans un délai de quinze jours à compter de cette saisine, le propriétaire la notifie au locataire ou à l'occupant de bonne foi.

Lorsqu'aucune saisine du président du tribunal judiciaire ne lui a été notifiée dans le délai fixé ou lorsque le propriétaire qui s'est opposé aux travaux au motif qu'il souhaite les réaliser lui-même ne les a pas engagés, au plus tard, trois mois après la saisine du président du tribunal judiciaire ou les a engagés dans ce délai mais ne les a pas réalisés dans un délai de six mois suivant la date de cette saisine, le locataire ou l'occupant de bonne foi peut faire procéder aux travaux conformément au descriptif détaillé.

## 2.4 - LA REALISATION D'UN AUDIT

Quand les travaux n'ont pas été réalisés dans les immeubles, les syndics doivent inscrire la question d'un audit à l'ordre du jour des assemblées générales des copropriétaires **avant le 1er janvier 2023**.

Il s'agit d'une étude portant sur l'adéquation des installations électriques existantes aux équipements de recharge.

Cette décision doit être votée à la majorité simple des copropriétaires.

### POUR EN SAVOIR PLUS

- > L'émission Consomag "Qu'est-ce que le droit à la reprise pour la recharge des véhicules électriques en copropriété ? avec la CGL"
- > Article 24 i) de la loi du 10 juillet 1965
- > Article 24-5 de la loi du 10 juillet 1965
- > Article 25 j) de la loi du 10 juillet 1965
- > Articles L. 111-3-8 et suivants du code de la construction et de l'habitation (qui deviendra l'article L. 113-16 à compter du 1er juillet 2021 en raison de la recodification du code)
- > Décret n° 2020-1720 du 24 décembre 2020 pris pour l'application des articles L. 111-3-8 et L. 111-3-9 du code de la construction et de l'habitation
- > La réponse de l'Administration fiscale à la question "Je viens d'acquérir une borne de recharge pour ma voiture électrique, puis-je bénéficier d'un crédit d'impôt transition énergétique ?"
- > La fiche pratique de l'INC "Coronavirus (Covid-19) : l'impact sur les copropriétés"

Virginie POTIRON,  
Juriste à l'Institut national de la consommation