



Droit à la prise dans le cas d'une servitude

Par Vino

Bonjour,

Un cas concret se pose à nous :

Suite à une première demande de droit à la prise, notre copropriété a voté en AG l'installation d'une infrastructure de bornes de recharge de véhicule électrique (IRVE) de type collectif et dont nous sommes propriétaire.

Il se trouve que la copropriété voisine est enclavée par la notre. Cette copropriété voisine bénéficie d'une servitude définie par une Convention. La servitude concerne : le passage des piétons, le passage des voitures pour atteindre leur propre parking, mais aussi pour l'utilisation du transformateur électrique (nous partageons le même compteur). Tout ce qui concerne la servitude fait l'objet d'une répartition de charge. Extrait de la Convention de servitude : « Le transformateur de l'Électricité de France situé sur la copropriété XXX servira en outre à desservir la copropriété YYY. ». Par contre la convention ne dit jamais rien sur les nouveaux équipements.

Or il se trouve malheureusement que cette copropriété voisine, qui est souveraine pour son AG, n'a pas souhaité établir une Convention spéciale pour se partager notre système de bornes collective. Elle aurait préféré une solution sans frais faisant appel à un opérateur de charge. Pour l'heure ils n'ont aucune solution collective et n'ont pris aucune décision.

Du coup, que se passerait-il si un copropriétaire de cette copropriété voisine faisait une demande de droit à la prise ? L'électricien IRVE lui établirait logiquement un projet de raccordement sur notre compteur des communs sans prendre en compte la situation de servitude. Le syndic de la copropriété voisine pourrait laisser passer cette demande (pourquoi la refuserait-il ?). Notre copropriété peut-elle légitimement refuser cette installation, ou sommes-nous obligés de l'accepter ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il suffirait simplement de créer un nouveau PDL pour la copropriété voisine (et d'ailleurs c'est même possible sans aucune autre condition préalable).

Par isernon

bonjour,

lorsque la loi crée un droit à quelque chose, il y a toujours des conditions à respecter.

le droit à la prise pour la recharge des véhicules électriques ne dit jamais que cela doit être gratuit pour le demandeur.

la servitude existante pour le transformateur s'applique aux ouvrages exploités par le distributeur d'électricité.

si un copropriétaire de la copropriété voisine faisait une demande d'une borne de recharge électrique, cela pourrait se faire à partir des communs de sa copropriété ou par la création d'un nouveau point de livraison créé par le distributeur d'électricité comme déjà indiqué.

voir ce lien sur ce sujet :

[url=https://www.anil.org/parole-expert-logement-copropriete-borne-recharge-electrique-droit-prise/]https://www.anil.org/parole-expert-logement-copropriete-borne-recharge-electrique-droit-prise/[/url]

la copropriété voisine n'a aucune obligation de passer par la même société que vous.

salutations

Par Vino

Bonjour,

La création d'un nouveau PDL dédié à la copropriété voisine ne peut se faire qu'avec leur volonté, car l'actuelle Convention ne l'impose pas. Et de fait la copropriété voisine n'a jamais jugé bon d'avoir son propre PDL. Cela leur permet sans doute d'éviter de payer un abonnement supplémentaire.

- > la servitude existante pour le transformateur s'applique
- > aux ouvrages exploités par le distributeur d'électricité.

Cela serait très étonnant car injuste. Notre convention n'en parle pas, d'où tenez-vous cela ?

- > cela pourrait se faire à partir des communs de sa copropriété

Nous avons les mêmes communs en ce qui concerne l'installation électrique. C'est la servitude.

Par yapasdequoi

De toute façon, tôt ou tard vous devrez créer un nouveau PDL pour supporter la puissance de VOS prises de rechargement, ceci sans aucun impact sur la copropriété voisine.

Demandez une étude à ENEDIS.

Par isernon

vous voulez dire que les parties communes de vos 2 copropriété sont alimentés en électricité par un seul point de livraison donc un seul compteur pour les 2 copropriétés ?

C'est incompréhensible !

il y a obligatoirement du réseau appartenant au distributeur d'électricité pour alimenter les appartements des copropriétaires.

même dans cette situation, rien n'oblige l'autre copropriété à prendre la même entreprise pour les bornes de recharge.

Par AGeorges

Bonsoir Vino,

Pour moi, une servitude qui vous obligerait à fournir du courant à la Copropriété enclavée est une interprétation erronée. La seule servitude pouvant exister est celle de laisser passer les câbles et d'avoir accès pour le réparer.

Le compteur commun est même interdit. Je pense qu'il est clair pour vous que la copropriété 'nested' n'a aucune obligation d'utiliser le même fournisseur d'électricité que vous.

Et donc dès que ceci sera réglé, votre question n'existera plus. A titre indicatif, vous pouvez informer cette copropriété que l'absence d'action globale interdira les chargeurs rapides. Mais de toutes façons, avec les dernières lois, l'autorisation de l'AG n'est plus requise. Ces gens-là pourront donc voir fleurir les compteurs à 15A dans les garages. Et ceci si l'augmentation de puissance consommée est supportée par leur PDL.

Par Vino

Bonjour,

> isernon

- >vous voulez dire que les parties communes de vos 2 copropriété sont alimentés
- > en électricité par un seul point de livraison donc un seul compteur pour les 2 copropriétés ?

Oui, tout à fait. La copro voisine est enclavée et ne possède pas de local électrique. La convention de servitude prévoit une répartition des charges selon une quote-part pour chaque copro.

- > il y a obligatoirement du réseau appartenant au distributeur d'électricité
- > pour alimenter les appartements des copropriétaires.

Comme dans beaucoup de copropriétés, les appartements sont alimentés par des compteurs individuels attachés à une colonne électrique montante, alors que les communs sont sur une autre colonne. Dans notre cas, chaque copropriété a bien sa colonne montante, mais les communs sont sur une autre colonne qui est commune et donnant sur un seul PDL.

- > même dans cette situation, rien n'oblige l'autre copropriété
- > à prendre la même entreprise pour les bornes de recharge.

Difficile à dire : ils bénéficient d'une servitude mais ne sont pas propriétaire, ce qui ne veut pas dire qu'il font ce qu'ils veulent avec le bien en servitude.

Mais ma question était plutôt sur le droit à la prise : c'est un droit du copropriétaire qui peut, selon les circonstances, s'imposer à la copro.

- > AGeorges
- > Pour moi, une servitude qui vous obligerait à fournir du courant
- > à la Copropriété enclavée est une interprétation erronée.

Cette convention de servitude (voir extrait dans mon premier message) a été faite par un notaire et fait partie de l'État Descriptif de Division (EDD), elle est jointe au règlement de copropriété, et déposée à la Direction générale des Finances publiques. Le compteur est partagé depuis plus de 20 ans.

- > la copropriété 'nested' n'a aucune obligation d'utiliser le même fournisseur d'électricité que vous.
- > Et donc dès que ceci sera réglé, votre question n'existera plus.

La copro voisine pourrait sans doute ouvrir un nouveau PdL sur cette même colonne, mais elle ne le fait pas, nous ne pouvons pas l'obliger à le faire.

Par AGeorges

Bonjour Vïno,

Le passage de fils et donc l'accès au transformateur peuvent tout à fait faire l'objet d'une servitude.

Mais PAS la fourniture de courant.

Encore qu'un transformateur ne peut être en lui-même une servitude, ce qui serait un viol de la loi de 190x. Mais c'est un autre sujet.

Si votre Copropriété est l'abonnée au service d'électricité, c'est donc elle qui revend le courant à l'autre, ce qui est interdit sauf cas très particulier lié à des impossibilités techniques d'installer un PDL spécifique, ce qui ne semble pas être votre cas.

Le sujet de PDL se règle avec ENEDIS qui est une société unique pour ce sujet, et ensuite, chaque copropriété devra choisir le fournisseur qu'elle souhaite, en toute indépendance.

Sinon, votre copropriété peut se définir comme fournisseur d'électricité indépendant qui achète et revend du courant. Je vous suggère de regarder sous quelles conditions (drastiques) cela est permis.

Une fois ce problème réglé, comme indiqué, l'autre disparaît.

Sinon, le problème de droit à la prise que vous posez est intéressant. Poser des bornes communes avec un dispositif de paiement à l'utilisation est assez communément utilisé. Je pense que l'aspect copropriété doit avoir été couvert par une loi. En effet, la disponibilité de prises rapides fait de votre copropriété un prestataire de services. Donc, sauf loi explicite, votre personnalité morale de Syndicat ne peut pour pas se permettre ce type d'activité.

Mais si cela est possible, disons en INTERNE, cela ne l'est pas vis-à-vis d'autrui. Donc, vous ne pouvez pas mettre vos prises rapides à disposition de l'autre copropriété.

Il reste le sujet de l'indépendance des copropriétaires de la copropriété hébergée, qui est désormais dans la loi.

Dans ce cas, chacun d'entre eux devra pouvoir bénéficier de la servitude pour se raccorder directement au transformateur, avec tous les travaux de tranchées que cela peut représenter. A mon avis, ils ne peuvent pas se raccorder autrement. L'obligation étant d'avoir un nouveau PDL pour chaque garage équipé de la nouvelle prise 15A, et dotée de son propre compteur.

Le problème de partage d'un nouveau type de consommation ne se pose donc pas. Ce serait un peu comme si je connectais mon propre garage sur l'alimentation des parties communes. C'est tout à fait interdit.

Par isernon

donc il existe donc bien dans l'autre copropriété enclavée une colonne montante appartenant à ENEDIS sur laquelle pourraient se raccorder les communs de cette copropriété et une installation pour les bornes électriques en demandant au distributeur de créer de nouveaux pdl.

pas besoin de local électrique, il suffit qu'il existe une colonne montante appartenant au concessionnaire.

Par Vino

Bonjour,

> AGeorges

> Le passage de fils et donc l'accès au transformateur peuvent tout à fait faire l'objet d'une servitude.

> Mais PAS la fourniture de courant.

Il ne s'agit pas d'une fourniture de courant mais, et cela est différent, d'une servitude du transformateur (dixit la Convention de servitude : « Le transformateur [?] servira en outre à desservir la copropriété YYY. »). Ainsi nous ne revendons rien, la facturation de l'électricité est pour notre copro, mais les charges (consommations et abonnement) sont réparties entre les deux copro, ce qui est tout à fait cohérent, notamment avec la servitude de passage qui occasionne aussi des charges pour l'éclairage des allées extérieures, l'entretien du portail, du système de digicode?

> Encore qu'un transformateur ne peut être en lui-même une servitude, ce qui serait un viol de la loi de 190x.

Si cela était, le notaire aurait rédigé une Convention irrégulière.

Auriez-vous les références de cette loi ?

> isernon

> pas besoin de local électrique, il suffit qu'il existe une colonne montante appartenant au concessionnaire.

Mais je précise de nouveau que notre copropriété ne peut imposer quelque installation que ce soit à l'autre copropriété, cette dernière bénéficie d'une servitude.

Le problème n'est pas de résoudre l'installation d'un système de borne collectif chez eux, mais de traiter le cas d'une demande de droit à la prise dans une situation de servitude. Le droit à la prise consiste en résumé à ce qu'un copropriétaire impose à sa copro, qui n'a pas de solution collective, son projet de borne individuelle éventuellement branchée sur les communs.

Par isernon

bonjour,

il ne faut pas mélanger servitude et convention comme vous le faites.

- une servitude est une charge imposée à un immeuble , bâti ou non (fonds servant) au profit d'un autre immeuble appartenant à un propriétaire distinct (fonds dominant); c'est un droit réel principal attaché au fonds (C.civ,art. 637 et s.)

- une convention est un accord ou un contrat entre deux ou plusieurs volontés individuelles en vue de produire un effet de droit (C.civ,art.1101 et s.)

- concernant la colonne montante existante dans l'autre copropriété enclavée, qui appartient à Enedis, l'autre copropriété peut demander la création de nouveaux points de livraison. sans que cela vous concerne. il n'existe aucune servitude concernant cette colonne montante.

Par AGeorges

Vino,

Ne jouez pas avec les mots. Si c'est votre copro qui est facturée, vous êtes le client. Peu importe ce que votre

convention peut décider après. Et si une partie de la facture qui vous est adressée est imputée à l'autre copropriété, eh bien, c'est que vous lui revendez de l'électricité. Et ce n'est pas permis (sauf cas particulier).

Les servitudes d'utilité publiques ont été définies par la loi du 15 juin 1906. Cette loi dit bien que l'installation d'un transformateur sur un terrain qui appartient à une copropriété ne peut être considéré comme une servitude puisqu'elle empêche toute utilisation dudit terrain. Usuellement, une convention/location à titre gratuit ou onéreux est passé entre la copropriété et le gestionnaire du réseau, pour un certain temps. Le SPF doit avoir une trace du document concerné. Si c'est ancien, EDF était en cause.

Vous ne pouvez pas non plus consentir une servitude d'utilisation du transformateur car il ne vous appartient pas. Donc, pour moi, tout ce que signifie votre convention et votre servitude, c'est que vous devez laisser l'accès en autorisant les câbles à passer chez vous. Le reste est un bricolage, éventuellement dû à l'absence de lois à l'époque où ceci a été mis en place.

La servitude de passage est un autre sujet. Si elle ne bénéficie qu'à l'autre copro, il est normal que son éclairage et son entretien soit assuré par cette dernière. Si ce n'est pas le cas, c'est un passage commun qui devrait être en indivision. Avec une convention d'indivision et un partage des frais selon l'utilisation sachant que, dans ce cas, il n'est pas possible de distinguer l'éclairage fourni pour un copropriétaire de A ou de B.

Pour tout le reste, vous avez des câbles qui vont du transformateur à un local technique qui peut être commun dans lequel vous avez deux PDL, à raison d'un par Copro.

Par Vino

Bonjour à vous,

> isernon
> une servitude est une charge imposée à un immeuble

Je ne vois rien à reprendre dans mes précédents messages qui aurait mélangé convention et servitude.

Une servitude n'est pas une charge, c'est un droit. Ce droit ne fait pas forcément l'objet d'une charge et il peut avoir plusieurs origines : le simple code de l'urbanisme par exemple, ou un accord, telle une convention, au d'autres encore?

Dans notre cas, c'est la Convention de servitude figurant dans l'EDD (État Descriptif de Division) qui définit les charges, après avoir listé les servitudes.

> AGeorges
> Et si une partie de la facture qui vous est adressée est imputée à l'autre copropriété,
> eh bien, c'est que vous lui revendez de l'électricité.

Il me semble que non. En situation normale : EDF facture la copro, puis la copro répartie les charges entre les copropriétaires, elle ne refacture pas. Les copropriétaires ont des appels de charges, et non pas des factures. La différence a son importance.

Dans notre cas c'est la même chose, sauf que notre copro fait un appel de charge supplémentaire à la copro voisine. Pour cela elle utilise la quote-part définie dans la Convention de servitude.

> Les servitudes d'utilité publiques ont été définies par la loi du 15 juin 1906. Cette loi dit bien
> que l'installation d'un transformateur sur un terrain qui appartient à une copropriété ne peut
> être considéré comme une servitude

Je n'ai pas trouvé l'article de la loi du 15 juin 1906 qui explique cela. Si vous pouviez le préciser.

Quoi qu'il en soit il me semble que cela ne concerne pas notre cas puisque personne ne considère que le transformateur fait l'objet d'une servitude qui grève Enedis ou EDF.

La Convention est finalement assez précise : « Le transformateur [?] servira en outre à desservir ». C'est l'usage qui fait l'objet de la servitude. Comme un pont de la commune qui serait sur votre terrain et pour lequel vous devez autoriser le passage à votre voisin.

> Vous ne pouvez pas non plus consentir une servitude
> d'utilisation du transformateur car il ne vous appartient pas.

Le notaire qui a rédigé notre Convention de servitude n'est pas d'accord avec vous.
Si vous avez des sources juridiques pour soutenir votre point, cela m'intéresse.

Malheureusement on s'éloigne de mon problème de droit à la prise.

Pour l'instant vous soutenez que de toute façon la situation actuelle est irrégulière. C'est possible. Mais de fait nos deux copropriétés sont dans cette situation depuis plus de 20 ans, appliquant une convention rédigée par notaire, et appliquée par notre Syndic sans que celui-ci ne fasse aucune discussion. Il faudrait des arguments bien sourcés pour étayer cette irrégularité.

Par isernon

je répondrais pour la dernière fois:

- Une servitude n'est pas une charge, c'est un droit.

la définition que j'ai donnée, est celle qui figure dans le lexique des termes juridiques dalloz. Les servitudes sont attachées aux fonds (terrains).En principe la servitude est mentionnée sur le fichier immobilier du SPF suite à un acte authentique. Certaines servitudes peuvent s'acquérir par prescription.

- une convention est un contrat, elle définit les engagements réciproques des parties, le plus souvent elle est sous seing privé, votre règlement de copropriété est une convention (et non une servitude).

- l'expression convention de servitude ne veut rien dire.

Par Vino

> isernon

Alors nous avons fait un quiproquo. Une servitude est une charge (au sens d'un devoir) pour la partie grevée par la servitude. C'est un droit pour la partie qui bénéficie de la servitude. Et dans notre Convention de servitude, il y a un chapitre « Répartition des charges », au sens de charges financières, comme quand on parle des charges de copropriété.

Par AGeorges

Vino,
EDF facture la copro, puis la copro répartie les charges entre les copropriétaires, elle ne refacture pas. Les copropriétaires ont des appels de charges, et non pas des factures. La différence a son importance. Dans notre cas c'est la même chose, sauf que notre copro fait un appel de charge supplémentaire à la copro voisine. Pour cela elle utilise la quote-part définie dans la Convention de servitude.

"SAUF QUE" ! un détail, sans doute ...

Deux copropriétés sont deux entités, deux personnes morales, deux Syndicats indépendants. Rien ne permet à un Syndicat de Copropriétaires de réclamer des "charges" à un autre Syndicat de copropriétaires. C'est un peu comme si vous mélangiez la comptabilité de deux entreprises différentes.

Je serais d'ailleurs curieux de savoir comment cela est enregistré dans les deux comptabilités.

Par exemple, avez-vous défini, pour votre copro, un compte 450 qui concerne l'autre copropriété ?