

La Copropriété et la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

Discutée depuis de longs mois, la Loi n°2021-1104 « portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets » dite « Loi Climat et Résilience » vient d'être publiée (JO du 24 août 2021)

Fruit de la **Convention citoyenne sur le Climat**, cette nouvelle loi entend répondre à l'urgence climatique. Impératif de cet objectif primordial, la réduction des émissions de gaz à effet de serre implique d'accélérer la transition énergétique et écologique des immeubles en copropriété.

Parmi les nouvelles obligations mises à la charge des syndicats et de leurs syndics, on trouve notamment la réalisation d'un plan pluriannuel de travaux, la réalisation d'un diagnostic performance énergétique...D'autres dispositions viennent faciliter l'adoption de certaines décisions telles, par exemple, la réalisation de travaux permettant la recharge des véhicules électriques et hybrides en copropriété.

1.) L'obligation de réalisation d'un DPE :

Point de réelle nouveauté ici.

En effet, issus du GRENELLE II de l'environnement (*Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010*), les articles L134-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation avaient déjà imposé la réalisation d'un diagnostic performance énergétique (DPE) dans **les bâtiments équipés d'un système de chauffage ou de refroidissement collectif** et ce avant le **31 décembre 2016**.

Ce texte avait ajouté un nouvel article 24-4 est ajouté à la Loi du 10 juillet qui disposait que :

« Pour tout immeuble équipé d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires qui suit l'établissement d'un DPE...ou d'un audit énergétique...la question d'un plan de travaux d'économie d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique.

Avant de soumettre au vote de l'assemblée générale un projet de conclusions d'un tel contrat, le syndic procède à une mise en concurrence de plusieurs prestataires et recueille l'avis du conseil syndical.

Un décret en Conseil d'État fixe les conditions d'application du présent article. »

Ce DPE, qui devait être entendu comme un « *document qui comprend la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment* » s'était donc imposé aux copropriétés équipées de tels systèmes de chauffages ou de refroidissements collectifs.

Dans les immeubles en copropriété de plus de **50 lots** et dont le permis de construire était antérieur à 2001, ce DPE était remplacé par un audit énergétique, examen plus minutieux de cette consommation énergétique mais aussi bien plus coûteux pour les copropriétaires.

Depuis 1^{er} juillet 2021 (*D n°2020-1609 du 17 décembre 2020*), la consistance même du DPE a évolué jusqu'à ce que ce dernier devienne un nouveau DPE.

Sa durée de validité est désormais décennale. Par ailleurs, il est devenu **pleinement opposable et disposera donc de la même portée juridique que les autres diagnostics immobiliers** (plomb, électricité...), exceptions faites de ses préconisations en matière de **travaux qui ne conserveront qu'une simple valeur indicative.**

Son contenu s'appuie sur une **méthode de calcul unifiée** basée sur les **caractéristiques physiques (bâti, qualité de l'isolation, système de chauffage...)**. Cette méthode prend également en considération des paramètres nouveaux permettant au DPE d'assurer une meilleure information en matière de performance énergétique tels que les consommations énergétiques en matière d'éclairage et d'auxiliaires, la mise à jour des scénarii météorologiques, la prise en compte des équipements les plus récents... Les résultats qu'il détermine sont déterminés en fonction de deux facteurs : **la consommation d'énergie primaire et les émissions de gaz à effet de serre.**

Ce nouveau DPE, qui concerne essentiellement les logements, **intéresse désormais également les immeubles collectifs.**

En effet, l'article 158 de la nouvelle Loi « CLIMAT et RESILIENCE » **le rend obligatoire pour toutes les copropriétés dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2013.**

Le DPE ne concerne donc plus uniquement les copropriétés équipées de systèmes de refroidissement ou de chauffage collectif. S'en suit logiquement une réécriture de l'article 24-4 de la Loi du 10 juillet 1965

Un calendrier a été prévu pour son exigibilité.

Ainsi un DPE est exigé :

- A compter du **1er janvier 2024**, pour les copropriétés **de plus de 200 lots.**
- A compter du **31 décembre 2024**, pour les copropriétés **de 51 à 200 lots.**
- A compter du **31 décembre 2025**, pour les copropriétés **de moins de 51 lots.**

Ce DPE devra être **renouvelé ou mis à jour au minimum tous les 10 ans**. Une exception est cependant prévue, s'il a été préalablement réalisé après le 1^{er} juillet 2021 et qu'il classe la copropriété concernée en tant que bâtiment très performant (classe A), performant (classe B) ou moyennement performant (classe C).

2.) L'obligation de réalisation d'un projet de plan pluriannuel de travaux (PPT) et la nécessaire modification du fonds travaux :

Conformément aux anciens articles L.731-1 à L.731-5 du Code de la construction et de l'habitat issus de la loi ALUR du 24 mars 2014 et en vigueur depuis le 1er janvier 2017, afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble **et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux**, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété.

La décision de réaliser ce diagnostic ainsi que ses modalités de réalisation sont approuvées dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Ainsi depuis le 1^{er} janvier 2017, le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question de savoir si les copropriétaires entendent faire réaliser un diagnostic technique global de leur immeuble **en vue de faire réaliser un plan pluriannuel de travaux**.

La réalisation de ce diagnostic n'est obligatoire que :

- Pour toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans.
- Pour les immeubles ayant fait l'objet d'une procédure en insalubrité, si l'administration en fait la demande.

Son emploi, ainsi que l'établissement d'un plan pluriannuel de travaux, étaient donc plus que relatifs, les copropriétaires n'étant pas enclin à engager ce genre de dépense sauf lorsqu'elle est obligatoire.

Depuis les travaux préparatoires à la Loi ELAN, la question de rendre obligatoire la réalisation d'un projet de plan pluriannuel de travaux pour les immeubles anciens est au cœur des débats. Si la Loi ELAN n'y a pas donné suite, la Loi « Climat et Résilience », en a fait une réalité amenée à bouleverser le quotidien des copropriétaires et de leur syndic.

Pour en permettre le financement, en découle une inéluctable réforme du nébuleux fonds travaux institué par la Loi ALUR et modifié à de très nombreuses reprises

Pour insérer ces nouvelles règles au sein de la loi du 10 juillet 1965, le législateur a totalement remanié l'architecture des articles 14-1 et 14-2 de la Loi du 10 juillet 1965

A.) Sur le Projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT)

L'article 171 de la Loi « CLIMAT et RESILIENCE » modifie l'article 14-2 de la Loi du 10 juillet 1965 et ainsi l'attribue aux modalités d'élaboration et d'application du PPPT.

La nouvelle rédaction de cet article rend **la réalisation d'un projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT)** obligatoire **pour toutes les copropriétés**, à vocation totale ou partielle d'habitation, **dont les travaux ont été réceptionnés il y a plus de 15 ans.**

Ce PPPT aura une durée de 10 années et devra donc être actualisé à la fin de cette période. Il est cependant à noter que si la copropriété a fait réaliser un DTG et que celui-ci ne prévoit aucun travaux à réaliser dans les 10 prochaines années, elle pourra être dispensée de la réalisation de ce PPPT.

L'article 14-2 précise ensuite que le PPPT aura pour sources **une analyse du bâti, le DPE, et s'il a été réalisé le DTG** et détaille son contenu.

Il devra ainsi prévoir :

- 1° La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre
- 2° Une estimation du niveau de performance au sens de l'article L. 173-1-1 dudit code que les travaux mentionnés au 1° du présent I permettent d'atteindre
- 3° Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation
- 4° Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

S'agissant de la personne habilitée à réaliser ce PPPT, à l'instar du DTG, un décret à intervenir déterminera les compétences et qualifications nécessaires.

En tout état de cause, l'établissement de ce PPPT suivra un calendrier très précis et contraignant :

- 1er janvier 2023 pour les plus de 200 lots.
- 1er janvier 2024 pour les 51-200 lots.
- 1er janvier 2025 pour les moins de 51 lots.

Face à ces nouvelles obligations, le syndic se voit octroyer de nouvelles missions.

Il doit ainsi, dit le texte, **inscrire à l'ordre du jour les modalités d'élaboration du PPPT** qui seront votées aux conditions de **l'article 24 de la Loi du 10 juillet 1965**. Il devra donc préalablement à cette assemblée générale mettre en concurrence plusieurs prestataires afin d'inscrire à l'ordre du jour différents devis.

Un fois élaboré (ou révisé), le syndic devra **présenter (ou faire présenter) le PPPT à la première assemblée générale qui suivra.**

Plusieurs étapes s'en suivront :

- **Si le PPPT laisse apparaître la nécessité de réaliser des travaux dans les 10 prochaines années**, le syndic devra inscrire à l'ordre du jour de cette même assemblée la ou les questions de **l'adoption « tout ou partie » du PPPT**. Ces questions seront alors votées aux conditions de majorités de l'article 25 de la Loi du 10 juillet 1965.
- **Si ce PPPT n'est pas adopté**, le syndic devra remettre à l'ordre du jour de chaque assemblée générale annuelle (approuvant les comptes) la question de son adoption en tout ou partie.
- **Si le Plan pluriannuel de travaux (PPT) est adopté, il devra alors mettre à l'ordre du jour de ces assemblées les modalités de son exécution** (devis, financement...) conformément à son échéancier.

Les travaux prescrits par le PPT adopté et leur échéancier devront être intégrés **au carnet d'entretien**.

Attention, l'Autorité Administrative compétente en matière de sécurité et de salubrité des immeubles pourra à tout moment solliciter du syndic de la transmission du plan pluriannuel de travaux adopté. S'il n'est pas transmis dans le délai d'un mois de la demande ou s'il ne prévoit pas des travaux manifestement nécessaires, **cette même Autorité Administrative pourra, d'office et unilatéralement, élaborer un PPPT aux frais du syndicat des copropriétaires. Une fois établi et transmis au syndic, ce dernier devra convoquer l'assemblée générale aux fins d'adoption de tout ou partie de ce PPPT.**

B.) Sur la modification du fonds travaux :

Conséquence de la création de ce PPPT et de la spécialisation de l'article 14-2 de la Loi du 10 juillet 1965, un article 14-2-1, spécialement dédié au fonds travaux, est créé.

Ce fonds travaux devient ainsi obligatoire pour tous les immeubles collectifs à vocation totale ou partielle d'habitation dont la réception des travaux est intervenue **il y a plus de 10 années** et non 5 années comme cela était le cas auparavant.

L'ancienne version du texte prévoyait, en outre, des dispenses à la création de ce fonds travaux :

- Lorsque l'immeuble comportait moins de dix lots, le syndicat pouvait décider de ne pas constituer de fonds de travaux par une décision unanime de l'assemblée.
- Si le DTG ne faisait apparaître aucun besoin de travaux durant 10 ans, le syndicat était dispensé de l'obligation de constituer un fonds de travaux pendant sa durée de validité.

Ces dispenses ont été purement et simplement supprimées.

S'agissant de son utilisation, ce « nouveau fonds travaux » peut être affecté à :

- 1° L'élaboration du PPPT et, le cas échéant, du DTG
- 2° La réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté

- 3° La réalisation des travaux décidés par le syndic en cas d'urgence (Art.18 L 10 juillet 1965)
- 4° La réalisation des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux.

Le fonds de travaux reste alimenté par une cotisation annuelle obligatoire suivant le sort des provisions du budget prévisionnel. Cependant le montant de cette cotisation évolue.

Ainsi lorsque l'assemblée générale a adopté un plan pluriannuel de travaux le montant de la **cotisation annuelle ne peut être inférieur à 2,5 % du montant des travaux qui y sont prévus et à 5 % du budget prévisionnel**. Si le plan n'a pas été adopté, ce montant ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel. Ces deux taux sont imposés. Ainsi le taux minimum à retenir pour déterminer le montant de la cotisation au fonds travaux sera le montant le plus élevés de ces deux taux.

Notons que, le nouveau texte met fin à une difficulté liée à la lettre de l'ancien texte. En effet, l'ancien article 14-2 précisait que « *Le montant, en pourcentage du budget prévisionnel, de la cotisation annuelle est décidé par l'assemblée générale votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1. Ce montant ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1.* »

Afin d'éviter les attermolements d'une assemblée tentée de ne pas décider du montant de cette cotisation, et ainsi provoquer des problèmes d'exigibilité et de recouvrement, le nouveau texte prévoit que **si l'assemblée générale est en effet consultée, c'est simplement pour décider d'un montant supérieur au montant minimum légalement fixé. Ainsi le vote du montant de la cotisation au fonds travaux n'est nécessaire que si le syndicat envisage d'en fixer un supérieur aux minimum sus indiqués.**

Concernant son utilisation, la logique demeure la même. L'assemblée générale peut, par un vote à la même majorité que celle applicable aux dépenses concernées, affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement des dépenses sus évoquées. Les précisions apportées par la Loi ELAN demeurent : cette opération doit tenir compte de l'existence de parties communes spéciales ou de clefs de répartition des charges.

Ce fonds travaux peut toujours être suspendu, après décision de l'assemblée, si son montant excède le montant du budget prévisionnel. **Nouvelle précision, il peut également être suspendu si son montant atteint 50 % du montant des travaux prévus dans le plan pluriannuel adopté. Lacune du nouveau texte, la majorité requise n'est pas précisée. Dans la logique du parallélisme des formes, la majorité de l'article 25 devrait être retenue.**

La logique du fonds travaux demeure la même, inciter les copropriétaires à réaliser des travaux nécessaires. Ce nouvel article conserve donc les dispositions précisant que les sommes versées au titre du fonds de travaux restent attachées aux lots. **Il est cependant désormais clairement précisé qu'elles entrent, dès leur versement, dans le patrimoine du**

syndicat et qu'en cas de vente l'acquéreur peut consentir à verser au vendeur un montant équivalent à ces sommes en sus du prix de vente du lot.

L'entrée en vigueur de ces nouvelles dispositions suivra le calendrier retenu pour l'élaboration et le vote du PPPT.

3.) La recharges des véhicules électriques et hybrides en copropriété :

La loi portant engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle II » avait créé un « droit à la prise », s'analysant comme le « *droit d'équiper une place de stationnement d'une installation dédiée à la recharge électrique d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable.* »

Deux nouveaux articles avaient ainsi été ajoutés au code de la construction et de l'habitation (CCH).

L'article L. 111-6-4 du CCH disposait ainsi « *qu'en cas de copropriété, le syndicat représenté par le syndic ne peut s'opposer sans motif sérieux et légitime à l'équipement des places de stationnement [d'accès sécurisé à usage privatif] d'installations dédiées à la recharge électrique pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel, à la demande d'un locataire ou occupant de bonne foi et aux frais de ce dernier.* ».

L'article L. 111-6-5 précisait, quant à lui, « *les conditions d'installation, de gestion et d'entretien des équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble collectif et desservant un ou plusieurs utilisateurs finals.* ».

Plusieurs textes se sont succédé sur ce sujet passé d'utopie à réalité.

Plus récemment **la loi du 24 décembre 2019 dite d'orientation des mobilités** (L n° 2019-1428 du 24 décembre 2019) et **un décret du 24 décembre 2020, applicable à compter du 1^{er} janvier 2021, sont venus délimiter les contours du « droit à la prise », en copropriété.**

A.) La loi du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités (LOM)

Cette loi est notamment venue modifier l'article 24-5 ajouté à la loi du 10 juillet 1965 par le GRENELLE II de l'environnement et précisé par la Loi ALUR du 24 mars 2014.

Préalablement, ce texte rappelle que ne sont concernés que les immeubles en copropriété équipés **d'emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif.**

Rappelons que les textes précédents avaient vocation à s'appliquer aux emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif et **couverts**. Le droit à la prise étend donc son champ d'application.

Par ailleurs, ce texte précise désormais que sont considérés comme des motifs légitimes et sérieux d'opposition par le syndicat à l'équipement des emplacements de stationnement de la copropriété en bornes de recharge des véhicules électriques ou hybrides :

- **Le pré-équipement en installations de bornes de recharge des véhicules électriques ou hybrides lors de la construction de l'immeuble.**

- **La décision d'équiper la copropriété d'installations de bornes de recharge des véhicules électriques ou hybrides a été prise et est en attente de réalisation.**

Dans le cadre de l'exercice de ce droit à la prise, il est par ailleurs précisé qu'afin de permettre aux demandeurs à une telle installation de réaliser une étude et un devis pour les travaux nécessaires, **le syndic est tenu de permettre l'accès aux locaux techniques de l'immeuble concernés au prestataire choisi par le locataire ou le copropriétaire.**

Préalablement à la réalisation des travaux, **le syndic devra conclure**, au nom et pour le compte du syndicat, **une convention fixant les conditions d'accès et les modalités d'intervention du prestataire** dans le cadre de l'installation, la gestion et l'entretien des équipements avec le prestataire choisi pour la réalisation des travaux.

Au-delà du droit à la prise, cette loi comporte enfin de nouvelles obligations pour le syndic **applicable depuis le 1^{er} mars 2020**

Ainsi dans les copropriétés avec parkings sécurisés privés non équipés de bornes de recharge des véhicules électriques ou hybrides, **le syndic devra, dans un premier temps, inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question de la réalisation d'une étude préalable sur l'utilité de s'équiper de ces bornes. Cette question sera votée** à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance en assemblée générale. Puis, dans un second temps, le syndic devra inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante la question de la réalisation des travaux à proprement parler.

Devront être joints à la convocation :

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

Une nouvelle fois, cette question sera votée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

Ces différentes questions devront être inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale avant le 1er janvier 2023.

B.) Le décret d'application du 24 décembre 2020

Ce nouveau décret applicable depuis le 1^{er} janvier 2021 fixe précisément les conditions d'application de la Loi LOM et partant des articles L. 111-3-8 et L. 111-3-9 du code de la construction et de l'habitation

Première apport, il précise à nouveau que l'emplacement de stationnement objet des travaux d'installation **ne doit plus être nécessairement clos et couvert**. Ainsi sont visées toutes les copropriétés équipées d'emplacements de stationnement privés.

Par ailleurs et s'agissant de l'exercice du « droit à la prise », il réduit considérablement les délais. Ainsi et désormais, le locataire ou l'occupant de bonne foi d'une ou plusieurs places de stationnement situées dans un immeuble soumis au statut de la copropriété qui entend installer une borne de recharge d'un véhicule électrique **doit notifier, par courrier AR, son projet de réaliser lesdits travaux au copropriétaire bailleur, avec copie au syndic de la copropriété.**

Le copropriétaire bailleur disposera, quant à lui, d'un délai d'un mois pour informer le syndic des projets de son locataire. Si c'est un copropriétaire qui souhaite effectuer pour son propre compte de tels travaux il lui appartient de notifier son projet au syndic

Cette notification informative comprendra **obligatoirement** :

- **Un descriptif détaillé des travaux à entreprendre**
- **Un plan technique d'intervention**
- **Un schéma de raccordement électrique**

Si le syndicat des copropriétaires, représenté par son syndic, souhaite s'opposer audit travaux, il ne pourra le faire que pour un des deux motifs sérieux et légitimes ci-dessus évoqués.

Il devra pour ce faire saisir, à peine de forclusion, **dans un délai de trois mois à compter de la notification** qui lui a été faite, le président du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble, statuant selon la procédure accélérée au fond, Le syndic devra, dans un délai de 15 jours suivant cette saisine, la notifier à la personne à l'origine de la demande (copropriétaire, locataire, occupant de bonne foi)

Ce dernier pourra réaliser les travaux, conformément au descriptif communiqué, si :

- Aucune saisine du Président du tribunal judiciaire n'est intervenue ou ne lui a été notifiée dans le délai de 15 jours sus évoqué ;
- Le syndicat des copropriétaires s'est opposé aux travaux au motif qu'il entend faire réaliser lui-même les travaux nécessaires mais 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.**

En tout état de cause, **le syndic a l'obligation** d'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale suivant la notification **une information des copropriétaires sur le projet de travaux**

Préalablement à la réalisation de ces travaux, le copropriétaire, qu'il soit copropriétaire bailleur agissant pour le compte de ses locataire ou occupants de bonne foi ou qu'il agisse en son nom propre, **devra notifier syndic les nom, adresse et coordonnées téléphoniques du prestataire ayant la charge de la réalisation desdits travaux.**

Dans un délai de deux mois à compter de la date de cette notification, le devra ratifier une convention avec ledit prestataire **fixant les conditions d'accès et les modalités d'intervention du prestataire** dans le cadre de l'installation, la gestion et l'entretien des équipements.

Cette ratification ne nécessite pas d'accord préalable donner par l'assemblée générale.

Si la convention n'est pas signée dans ce délai, l'intéressé pourra 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.

C.) La Loi « CLIMAT et RESILIENCE »

Afin de permettre la réalisation de travaux collectifs ayant pour but d'installer de telles bornes individuelles, l'article 11 de la Loi « CLIMAT et RESILIENCE » vient notamment compléter l'article 24-5 de la Loi du 10 juillet 1965 en lui ajoutant un article 24-5-1 qui permet, par dérogation à l'article 25 j de cette même Loi, au syndicat des copropriétaires de décider en assemblée, à cette majorité plus accessible, de conclure :

- Soit une convention **avec le gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité** ayant pour objet l'installation, sans frais pour le syndicat des copropriétaires, d'une infrastructure collective, relevant du réseau public d'électricité, qui rend possible l'installation ultérieure de points de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables
- Soit une convention avec **un opérateur d'infrastructures de recharge** ayant pour objet l'installation, sans frais pour le syndicat des copropriétaires, d'une infrastructure collective qui rend possible l'installation ultérieure de points de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Dans ce deuxième cas, le conseil syndical devra préalablement être consulté.

Ces conventions ont donc pour objet de permettre aux syndicats des copropriétaires de faire réaliser, **sans frais**, les travaux visant l'installation au sein de la copropriété d'infrastructures collectives (réseau d'alimentation et desserte) permettant l'installation des bornes individuelles objets de la Loi TOM et de son décret d'application.

Le législateur poursuit sa volonté d'accélération de l'installation de ces systèmes de recharge.

4.) La collecte des eaux usées :

En matière d'assainissement des eaux usées, le Code général des collectivités territoriales (CGCT), et plus particulièrement son article L2224-8, sont modifiés.

Nous le savons, les communes sont compétentes en matière d'assainissement des eaux usées.

Dans le cadre du contrôle qu'elles assurent en la matière et plus particulièrement concernant les raccordements au réseau public de collectes communes assurent le contrôle des raccordements au réseau public de collecte. **Il est désormais précisé qu'un tel contrôle est réalisé pour tout nouveau raccordement ou modification des conditions du raccordement d'un immeuble au réseau public de collecte des eaux usées**

A l'issue du contrôle de raccordement au réseau public, la commune établira et transmettra au syndicat des copropriétaires un document décrivant le contrôle réalisé et évaluant la conformité du raccordement au regard des prescriptions réglementaires.

Ce document à une durée de validité **de 10 ans**. Si ce contrôle est effectué à la demande du syndicat des copropriétaires, il sera réalisé aux frais de ce dernier et la commune lui transmettra ce document dans un délai qui sera fixé par décret à intervenir.

Pour harmoniser le statut de la copropriété avec ces nouvelles dispositions et en prévision des futurs jeux olympiques devant se tenir en France, l'article 18 III de la Loi du 10 Juillet 1965 est complété par les dispositions suivantes.

Le syndic est chargé « sur les territoires dont les rejets d'eaux usées et pluviales ont une incidence sur la qualité de l'eau pour les épreuves olympiques de nage libre et de triathlon en Seine, de faire réaliser le contrôle des raccordements de l'immeuble au réseau public de collecte des eaux et de tenir à la disposition des copropriétaires qui en font la demande le document établi à l'issue de ce contrôle. »

Un article 24-10 est également ajouté à la Loi et précise que lorsque le syndicat ne dispose pas du document valide établi à l'issue d'un tel contrôle, il peut, par l'intermédiaire de son syndic, **en faire la demande auprès de la commune**. Retenons que dans de telles circonstances, et en application de l'article L2224-8 du CGCT, ce contrôle sera réalisé aux frais du syndicat.



CABINET NAUDIN

11 rue du Centre - 13001 Marseille
(métro Cannébière - parking Estienne d'Orves ou Général de Gaulle)
Adresse postale : BP 10315, 13177 MARSEILLE CEDEX 20

TEL : 04.91.55.02.12 / 06.07.22.50.64 - TELECOPIE : 04.91.33.15.34

www.cabinetnaudin.com