N°24 | JUIN 2023

# LA TRIBUNE DE USGC

UNION DES SYNDICATS DE GRANDES COPROPRIÉTÉS

## VIE DE L'USGC

Les prochaines réunions de l'USGC auront lieu les :

- MARDI 19 SEPTEMBRE
- MARDI 24 OCTOBRE
- MARDI 21 NOVEMBRE
- MARDI 19 DÉCEMBRE



## EDITO

Vous trouverez dans cette nouvelle Tribune, un article sur les IRVE RC (Infrastructures de Recharge de Véhicules Electriques dans le Résidentiel Collectif), et leur dispositif de préfinancement, par notre Partenaire ENEDIS.

Nous avons également demandé à notre Partenaire Juridique, Maître Charles BOHBOT, de nous éclairer sur la réglementation en matière de location saisonnière (type Airbnb) qui remporte un succès de plus en large actuellement.

Nous vous souhaitons un très bel été !

Anne COQUIER, Présidente de l'USGC

La tribune de l'USGC - 7, square de Tocqueville 78150 LE CHESNAY-ROCQUENCOURT - Tél/Fax : 01 39 54 46 84 - contact@usgc-asso.fr, www.usgc-asso.fr
Directrice de la publication : Anne COQUIER - Comité de rédaction : Christian MIGNARD, Guy DU PATY, Michel-Jean HANTUTE, Dominique DURAND, Francis VAILLANT

# Equiper les grandes copropriétés pour la recharge de véhicules électriques : les solutions collectives à installer et leur dispositif de financement

*Un Français sur deux habite en immeuble. Sur le périmètre dont Enedis est gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité (95% du territoire métropolitain), 236 000[1] résidences ont un parking de plus de 6 places, correspondant à 8,4 millions de places de stationnement. Aujourd'hui, seulement 2% de ces parkings d'immeuble sont équipés d'une infrastructure de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables, alors que la grande majorité des recharges s'effectuent au domicile.*



*Copropriété de Toulon équipée par la solution publique, nommée réseau électrique auto par Enedis.*

Pour les copropriétés, il s'agit d'anticiper les besoins collectifs de recharge des résidents, pour s'assurer que tous les utilisateurs de véhicules électriques puissent se recharger. Une infrastructure collective de recharge constitue une solution qui permet à chaque copropriétaire d'envisager l'utilisation d'un véhicule électrique lorsqu'il le souhaitera, l'installation existante permettant la pose de points de recharge par divers installateurs dans la résidence. C'est également une opportunité de réduire les coûts d'installation en mutualisant les travaux. Enfin, c'est un levier pour valoriser son patrimoine immobilier.

## DEUX SOLUTIONS COLLECTIVES POUR LES PARKINGS DES COPROPRIÉTÉS

Le conseil syndical et le syndic sont le pilote d'un tel projet d'installation pour la copropriété, qui peut recourir à deux solutions collectives pour équiper un parking en points de recharge. En tant qu'acteur de service public, Enedis accompagne toutes les démarches, quelle que soit la solution choisie, en réalisant le raccordement au réseau public de distribution d'électricité.

- **Solutions opérateurs privés.**

L'opérateur et la copropriété signent un contrat pour une durée déterminée. À la demande de l'opérateur, Enedis installe un point de livraison pour alimenter une infrastructure collective de recharge. Celle-ci est déployée, entretenue et maintenue par un opérateur qui offre un service clé en main aux copropriétaires. L'opérateur réalise les travaux après le point de livraison, installe puis opère les bornes.

[1] Enedis utilise comme référence une base publiée par le CEREMA (Centre d'Etudes et d'expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement). Le CEREMA est un établissement public administratif dépendant du ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires.

- **Réseau électrique auto**

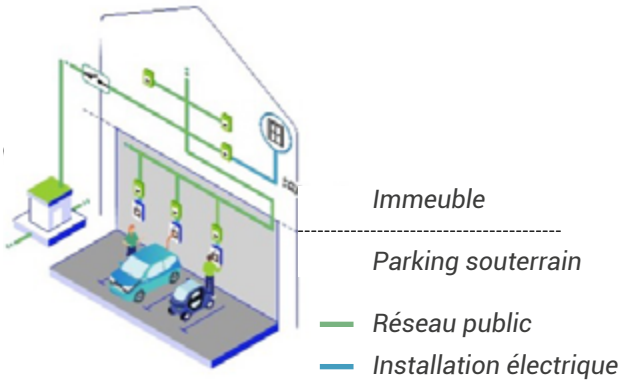
À la demande de la copropriété, Enedis installe le réseau public de distribution d'électricité dans le parking de l'immeuble, pour alimenter toutes les places des résidents intéressés. Un point de livraison (compteur Linky) est installé sur la place de parking des copropriétaires qui en font la demande. Chacun est ensuite libre de choisir son mode de recharge (prise électrique renforcée ou borne de recharge, selon ses besoins), son contrat de fourniture d'électricité et d'équiper sa place immédiatement ou ultérieurement.

## QUELS DISPOSITIFS FINANCIERS POUR FAVORISER L'ÉQUIPEMENT DES COPROPRIÉTÉS ?

En application de la loi Climat et Résilience (2021), ces solutions collectives donnent lieu à des dispositifs d'avance de financement, qui permettent à la copropriété de n'avoir aucun reste à charge. Le coût d'installation de l'infrastructure peut être avancé :

- Par un opérateur de recharge ou par l'organisme Logivolt Territoires (filiale de la Caisse des dépôts) pour les solutions des opérateurs privés. Le remboursement des frais avancés s'effectue selon différentes modalités, via un droit de connexion à l'infrastructure collective installée ou en étant inclus dans un forfait mensuel réglé à l'opérateur.
- Par Enedis pour la solution réseau électrique auto[2]. Ici, le remboursement des frais avancés par le gestionnaire du réseau public d'électricité s'effectue uniquement par les copropriétaires souhaitant être raccordés au réseau installé dans le parking. Au moment de ce raccordement, ils règleront une quote-part des frais avancés, selon la puissance de recharge demandée et le dimensionnement de l'infrastructure collective. Cette quote-part est encadrée[3] par des montants plancher et plafond, déterminés dans un arrêté ministériel d'application du décret n°2022-1249 du 21 septembre 2023.

**Des aides financières et fiscales peuvent s'ajouter aux dispositifs d'avance de financement des infrastructures collectives :**




- Rédit d'impôt de 75 % du montant des dépenses d'achat et de pose d'une borne de recharge (prix d'achat TTC + frais de pose), dans la limite de 300 € par système de charge. Cet avantage fiscal est prolongé jusqu'à la fin de l'année 2025.
- Réduction du taux de TVA, à 5,5% pour les installations dans tout immeuble d'habitation de plus de 2 ans (à juin 2023)
- Le programme Advenir propose 2 types de primes : d'une part, pour l'infrastructure collective, à demander par le gestionnaire de l'immeuble (ou par Enedis si la copropriété fait appel au préfinancement de la solution réseau électrique auto) ; d'autre part, pour l'installation de la borne de recharge individuelle, à demander par le propriétaire de la place. Ces deux primes peuvent se cumuler.
- Aides locales : bonus écologique, subventions départementales ou régionales… D'autres aides financières locales sont mobilisables pour les particuliers souhaitant passer à l'électrique.

Ces aides étant susceptibles d'évoluer, nous vous recommandons de consulter le site internet du Ministère de la Transition écologique et/ou des organismes évoqués ci-dessus.

**Pour plus de renseignements sur les différentes solutions collectives de recharge et sur leur raccordement au réseau public de distribution, Enedis a mis en place :**

Un numéro de téléphone dédié : **0 970 823 015**

*(appel non surtaxé, ouvert du lundi au vendredi, de 8h à 12h et de 13h à 17h)*

Une adresse mail : **irve-collectif@enedis.fr**

**Pour une demande de raccordement ou d'informations supplémentaires : rendez-vous sur enedis.fr**

[2] Ce dispositif n'est pas encore applicable : il le sera dès approbation par la Commission de Régulation d'Energie (CRE) des règles de dimensionnement de la solution collective relevant du réseau public de distribution d'électricité ainsi que des règles de calcul des quotes-parts dues par les utilisateurs.

[3] Dans le cadre d'une demande de puissance correspondant à 9kVA.



## VIE DE L'USGC

Les prochaines réunions de l'USGC auront lieu les :

- MARDI 12 SEPTEMBRE
- MARDI 17 OCTOBRE
- MARDI 21 NOVEMBRE
- MARDI 19 DÉCEMBRE

# *Location saisonnière*

Depuis plusieurs années, les plateformes de location saisonnière type Airbnb sur lesquelles les propriétaires d'appartements ou de maisons mettent leur bien à la location à visée touristique, rencontrent un franc succès.

Ces locations de courte durée sont aujourd'hui particulièrement réglementées, notamment lorsque qu'une telle activité est exercée au sein d'un immeuble en copropriété régit par la loi du 10 juillet 1965.

L'article 9 de la ladite loi dispose que chaque copropriétaire use et jouit librement des parties privatives sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

La destination des lieux donnée dans le règlement de copropriété doit donc impérativement être respectée par les copropriétaires. A défaut, le syndicat des copropriétaires à la possibilité d'agir en justice et d'obtenir une cessation sous astreinte de l'activité contraire au règlement de copropriété.

L'activité de location type Airbnb est généralement analysée en jurisprudence comme une activité commerciale.

Ainsi, si le règlement de copropriété contient une clause d'habitation bourgeoise exclusive réservant l'immeuble à l'habitation, les juges pourraient juger que l'activité de location meublée touristique est interdite.

Dans un arrêt du 27 février 2020, la Cour de cassation a par exemple confirmé l'interdiction des locations saisonnières dans une copropriété à destination bourgeoise en raison de la nature commerciale de l'activité. (Cour de Cassation 27 février 2020 n°18-14308)

Il a également été jugé que si le règlement de copropriété contient une clause à destination bourgeoise mixte autorisant les activités libérales, alors l'activité de location meublée touristique peut également être sanctionnable car le règlement privilégiait le caractère résidentiel (Cour d'appel d'Aix en Provence 23 juin 2022 n°21-10914)

Enfin, certains règlements peuvent interdire purement et simplement les locations de courte durée. Une telle clause est valable si elle ne contrevient pas à la destination de l'immeuble.

Si l'activité de location type Airbnb est possible au regard des dispositions du règlement de copropriété, il reste que celle-ci doit respecter la tranquillité et les droits des autres copropriétaires conformément à l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 précité et les règles d'urbanisme.

Ainsi, la Cour d'appel de Paris, dans un arrêt du 11 février 2022, affaire dans laquelle plusieurs copropriétaires d'un immeuble se plaignaient de nuisances diurnes et nocturnes, par les locataires de passage, de jets de déchets dans la cour, de dégradations des parties communes suite à la location régulière de lots par Airbnb, a jugé que, même si la location en meublé touristique n'était pas en soi prohibée au sein de la copropriété, au vu des textes et des termes du règlement de copropriété, il n'en demeurait pas moins que les nuisances, notamment sonores, mais pas seulement, en découlant excédaient manifestement très largement les inconvénients dits « normaux » de voisinage.

**Par ailleurs, une infraction pénale est prévue à l'article L631-7-1 alinéa 5 du Code de la construction et de l'habitation :**

*"Le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile*

*constitue un changement d'usage ".*

En cas de, la location illégale, le propriétaire s'expose à une peine d'emprisonnement et à une amende de 50.000 euros mais aussi à un contrôle fiscal renforcé : les plateformes sont tenues de transmettre le montant des revenus générés par leurs utilisateurs par leur intermédiaire à l'Administration fiscale.

En conséquence, le syndicat des copropriétaires est parfaitement fondé à agir en justice en vue de la cessation des troubles causés par cette pratique au sein de la copropriété.

**Le syndic afin d'agir à l'encontre du propriétaire du lot dans lequel est exercé la location saisonnière peut se faire accompagner par un avocat afin :**

- D'analyser les clauses de règlements de copropriété stipulant la destination de l'immeuble bourgeoise mais également certaines clauses restrictives (à l'instar de celle interdisant la location de meublés garnis, ou réservant la location aux personnes de bonnes mœurs).
- Faire les démarches auprès de la plateforme de location saisonnière pour vérifier le nombre de nuitées et le cas échéant le dépassement de la limite des 120 jours autorisé pour une résidence principale.
- Préparer pour la prochaine une résolution d'information et une résolution soumise au vote afin d'obtenir l'interdiction de se livrer à la location saisonnière.
- D'adresser un courrier aux copropriétaires et le cas échéant à la mairie ou la préfecture puis d'agir en justice afin de solliciter la cessation sous astreinte.

**Le cabinet BJA se tient à votre entière disposition sur ce qui précède.**

USGC
UNION DES SYNDICATS DE GRANDES COPROPRIÉTÉS

## Appel à cotisation 2023

*Nous vous remercions de bien vouloir régler votre cotisation par retour après avoir complété les cadres ci-dessus. Ce document tient lieu de justificatif.*

Retrouvez ci-dessous les montants, fixés lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 22 juin 2021 (valables aussi pour 2023), des cotisations annuelles pour participation à l'USGC.

### Membres adhérents de l'USGC

- ❑ Copropriété <300 lots principaux . . . . . 110 €
- ❑ Copropriété 300<500 lots principaux . . . . . 220 €
- ❑ Copropriété 500<1000 lots principaux . . . . . 330 €
- ❑ Copropriété 1000<3000 lots principaux . . . . . 440 €
- ❑ Copropriété >3000 lots principaux . . . . . 1100 €

Nom de la Copropriété .....
Président .....
Représenté par .....
Nombre de lots principaux .....
Montant de cotisation des membres : ☐ 110 € ☐ 220 € ☐ 330 € ☐ 440 € ☐ 1100 €

### Partenaires de l'USGC

- ❑ Partenaire Silver (Intervenant + site Internet) . . . . . 440 €
- ❑ Partenaire Gold (Intervenant + site Internet + + présence à toutes les réunions) . . . . . 880 €
- ❑ Partenaire Platinum . . . . . 2200 €

Nom de la Société .....
Activité .....
Représentée par .....
Fonction .....
Montant de cotisation des partenaires : ☐ 440 € ☐ 880 € ☐ 2200 €

Adresse .....
Code Postal .....
Ville .....

Signature

Nom : .....

Qualité : .....

CADRE RÉSERVÉ AU SECRÉTARIAT

Mode de règlement

☐ Chèque ☐ Virement ☐ Espèces

Date du chèque .....
Reçu le .....
Encaissé le .....



# ICI, TOUT A CHANGÉ, SAUF VOTRE CONFORT

Pour réduire les émissions de $CO_2$* sans jamais sacrifier votre bien-être, Dalkia accompagne les territoires dans leur transition énergétique en les aidant à développer les énergies renouvelables proches de chez vous et à faire des économies d'énergie.

**Devenons l'énergie qui change tout.**

**L'énergie est notre avenir, économisons-la !**

* En 2018, Dalkia a réalisé 6,3 TWh d'économies d'énergie et évité l'émission de 4,2 millions de tonnes de $CO_2$.

RCS Saint-André-Lez-Lille 456 500 537

## PARTENAIRES DE L'USGC