

## **Modèle de délibération de l'assemblée générale des copropriétaires acceptant le transfert définitif des colonnes montantes électriques au réseau public de distribution**

**RESOLUTION N° [à compléter] ACCEPTANT LE TRANSFERT DEFINITIF DES COLONNES MONTANTES ELECTRIQUES AU RESEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION D'ELECTRICITE – votée à la majorité de l'article 26 a) de la loi du 10 juillet 1965 *fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis*, soit à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix :**

### **Exposé de la décision et rappel des éléments d'information communiqués aux copropriétaires :**

Il existe depuis plusieurs années un débat juridique d'ampleur nationale, entre, d'une part, les sociétés Gestionnaires du Réseau de Distribution d'électricité (ci-après, GRD), à savoir la société Enedis et les Entreprises Locales de Distribution (ci-après, ELD), et, d'autre part, les propriétaires et copropriétaires d'immeubles quant à la question de la propriété des colonnes montantes d'électricité présentes dans les immeubles desservant plusieurs niveaux.

Les enjeux de ce débat résident dans l'identification du débiteur de l'obligation d'entretenir et de rénover ces colonnes, et, par voie de conséquence, dans l'identification de la personne responsable notamment en cas de dommage qui serait causé aux personnes ou aux biens par le défaut d'entretien desdites colonnes.

Dans ce contexte, l'article 176 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 *portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique* (dite Loi ELAN) a clarifié cette question en créant au sein du Code de l'énergie les articles L. 346-1 à L. 346-5, dont il résulte, notamment, les règles suivantes :

- Les colonnes montantes mises en service à compter de la publication de la loi (intervenue le 24 novembre 2018) appartiennent au réseau public de distribution d'électricité.

Cela implique donc qu'elles appartiennent aux personnes publiques exerçant la compétence d'Autorité Organisatrice de la Distribution publique d'Electricité (AODE) et sont gérées et entretenues par les GRD.

- S'agissant des colonnes montantes électriques mises en service avant la publication de la loi, le principe posé est également celui de leur appartenance au réseau public de distribution et ce, à l'expiration d'un délai de deux ans commençant à courir à compter de la promulgation de la loi, soit à partir du 24 novembre 2020. Cette incorporation intervient sans condition de remise en état préalable et sans aucun flux financier.

Néanmoins, dans le délai de deux ans courant à compter de la promulgation de la loi ELAN, les propriétaires ou copropriétaires d'immeubles ont la possibilité :

- Soit de notifier au gestionnaire du réseau leur acceptation du transfert définitif au réseau public de distribution d'électricité desdits ouvrages. Dans ce cas, les colonnes montantes électriques sont incorporées de manière anticipée dans le réseau (sans attendre l'expiration du délai de deux ans susvisé), et ce, toujours sans condition, tenant notamment à leur état d'entretien.

- Soit de se manifester pour revendiquer la propriété de ces ouvrages, et faire ainsi échec à leur incorporation dans le réseau public de distribution d'électricité.

Afin de se prémunir, d'ici le 24 novembre 2020, contre toute contestation émanant du GRD quant à l'étendue de son obligation d'entretien et de renouvellement de la (des) colonne(s) montante(s) électrique(s) équipant l'(les)immeuble(s) ainsi que contre tout risque de voir la responsabilité de la copropriété engagée à la suite d'un dommage affectant ou occasionné par la(es) colonne(s) montante(s) électrique(s) équipant l'(les) immeuble(s), il est préférable d'accepter, dès à présent et sans attendre l'expiration du délai de deux ans prévu par l'article L. 346-2 du Code de l'énergie, le transfert définitif et sans aucune contrepartie, notamment financière, des colonnes montantes électriques dans le réseau de distribution d'électricité.

De cette manière, à supposer que la(es) colonne(s) montante(s) électrique(s) équipant l'(es)immeuble(s) n'ai(en)t pas encore été incorporée(s) au réseau de distribution d'électricité par l'effet des dispositions antérieures à la loi ELAN (en particulier la loi n° 46-628 du 8 avril 1946 *sur la nationalisation de l'électricité et du gaz* et le décret n° 46-2503 du 8 novembre 1946 **relatif aux colonnes montantes d'électricité**), lesdits ouvrages seront transférés dans le réseau public de manière certaine à compter de la notification de cette décision aux différents GRD, conformément aux dispositions de l'article L. 346-2 du Code de l'énergie.

**Ceci exposé, il est soumis au vote de l'assemblée générale des copropriétaires la résolution suivante :**

Connaissance prise de l'avis favorable émis par le conseil syndical, aux termes de la présente résolution, LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES entend :

- ACCEPTER, le transfert définitif et sans condition de la (des) colonne(s) montante(s) d'électricité équipant l'(es) immeuble(s) et ce dès la notification de la présente décision d'acceptation au GRD ;
- REITERER, en tout état de cause au regard des dispositions antérieures à la loi ELAN, ne pas être, ni être demeuré, propriétaire de la (des) colonne(s) montante(s) d'électricité située(s) au sein de(s) l'immeuble(s)

Il est précisé que le GRD réceptionnera et intégrera au réseau public de distribution d'électricité dont il assure la gestion dans sa zone de desserte, les équipements susvisés à compter de notification du présent acte.

Il est, en outre, précisé que le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES assurera au gestionnaire les droits d'accès à ses immeubles nécessaires pour les besoins de la réalisation des travaux et études sur les colonnes montantes comme sur le réseau public de distribution d'électricité dans son ensemble.

***Il est procédé au vote de la présente résolution, conformément aux dispositions de l'article 26 a) de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, soit à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix :***

***Ont voté pour :***

***[Identité de chaque copropriétaire avec quote-part correspondante à préciser]***

***Se sont abstenus :***

***[Identité de chaque copropriétaire avec quote-part correspondante à préciser]***

**Ont voté contre :**

*[Identité de chaque copropriétaire avec quote-part correspondante à préciser]*

*[Le cas échéant, faire mention des observations des copropriétaires opposants]*

**EN CONSEQUENCE, LA RESOLUTION EST : [à compléter]**

**Sur la détermination de la majorité du vote**

En droit, la notion « d'acceptation du transfert définitif des colonnes montantes » n'est pas qualifiée juridiquement avec certitude.

Sur un plan juridique, il convient de relever que la décision d'acceptation du transfert définitif des colonnes montantes a pour effet de les faire entrer dans le patrimoine de l'Autorité Organisatrice de la Distribution publique d'Electricité et de les remettre au GRD en vue de leur exploitation. Ceci étant, la position qu'il est recommandé d'adopter consiste à réaffirmer qu'en tout état de cause, même au regard des dispositions antérieures à la loi ELAN, les colonnes montantes n'appartenaient pas aux copropriétaires.

Dès lors, il y a lieu de considérer que les colonnes montantes ne peuvent pas faire l'objet d'une aliénation au profit de leur propriétaire en titre – l'Autorité Organisatrice de la Distribution publique d'Electricité. Partant, la règle de l'unanimité visée au dernier alinéa de l'article 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 *fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis* devrait pouvoir être écartée.

Par ailleurs, la décision d'acceptation du transfert définitif n'est pas susceptible d'être rattachée aux actes qui nécessitent la majorité simple de l'article 24 ou la majorité absolue de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 précitée.

En conséquence, la décision d'acceptation du transfert définitif des colonnes montantes semble pouvoir relever de la double majorité prévue à l'article 26 a) de la loi du 10 juillet 1965 précitée.

Pour extrait :

« Sont prises **à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix** les décisions concernant :

a) Les actes d'acquisition immobilière et **les actes de disposition** autre que ceux visés à l'article 25 d ;

(...) »

Néanmoins, en l'absence de confirmation jurisprudentielle, à notre connaissance, de ce point, la prudence pourrait également conduire à regarder la décision comme une aliénation et opter pour un vote à l'unanimité.