La loi ELAN du 23 novembre 2018 a permis une clarification du statut juridique de la colonne montante électrique. Cet équipement est un véritable ovni juridique, source de contentieux entre copropriétés et le gestionnaire de réseau public de distribution d'électricité (principalement ENEDIS ex-ERDF) : modèle de résolution d'assemblée générale et de notification en bas de l'article.

Quelle est la définition des colonnes montantes ?

L'article L346-1 incorporé au Code de l'énergie par la loi ELAN propose une définition de la colonne montante électrique :

> *« l'ensemble des ouvrages électriques situés en aval du coupe-circuit principal nécessaires au raccordement au réseau public de distribution d'électricité des différents consommateurs ou producteurs situés au sein d'un même immeuble ou de bâtiments séparés construits sur une même parcelle cadastrale, à l'exception des dispositifs de comptage. »*

Quels sont les contentieux récurrents concernant les colonnes montantes ?

Ces contentieux concernaient la responsabilité pour l'entretien de ces colonnes ou encore le transfert de propriété de ces colonnes.

L'enjeu de ces litiges concernait souvent celui de la charge financière pour la remise aux normes lors de l'ajout d'un nouveau point de livraison ou encore celui la réparation en cas de sinistre.

La loi ELAN donne les outils pour sortir de ces contentieux dans l'intérêt des syndicats des copropriétaires sous réserve que les syndicats profitent effectivement de ces nouvelles dispositions.

Qui sera en principe propriétaire de ces colonnes montantes à compter du 23 novembre 2020 ?

Désormais, l'article 176 de la loi ELAN retranscrit dans l'article L346-2 du Code de l'énergie dispose que :

Art. L. 346-2. – Les colonnes montantes électriques mises en service avant la publication de la loi no 2018- 1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ***appartiennent au réseau public de distribution d'électricité***

Le premier alinéa entre en vigueur à l'issue d'un délai de deux ans à compter de la promulgation de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 précitée.

Dès lors, à compter du 23 novembre 2021, toutes ces colonnes montantes seront la propriété du gestionnaire de réseau et non plus celles des syndicats des copropriétaires. Par conséquent, la charge de l'entretien, de la mise au norme et la responsabilité en cas de sinistre incombera au gestionnaire de réseau. Ce transfert aura lieu automatiquement et sans aucune démarche du syndicat.

Comment obtenir le transfert de ces colonnes montantes avant le 23 novembre 2020 ?

L'article 346-2 dans son second alinéa indique que les copropriétaires disposent de la possibilité de transférer la propriété des colonnes montantes avant le délai de 2 ans : « *les propriétaires ou copropriétaires des immeubles dans lesquels sont situés ces ouvrages peuvent*

1. *Notifier au gestionnaire de réseau l'acceptation du transfert définitif au réseau public de distribution d'électricité desdits ouvrages****, qui prend alors effet à compter de la notification****. Le transfert est effectué à titre gratuit, sans contrepartie pour le gestionnaire de réseau. Le gestionnaire de réseau ne peut s'opposer au transfert ni exiger une contrepartie financière ;*

2. *Revendiquer la propriété de ces ouvrages, sauf si le gestionnaire de réseau ou l'autorité concédante apporte la preuve que lesdits ouvrages appartiennent déjà au réseau public de distribution d'électricité. »*

Il paraît peu probable que les syndicats revendiquent la propriété de ces ouvrages car il n'est pas dans leurs intérêts d'être en charge de leurs entretiens ou d'être responsable de ces ouvrages en cas de sinistre.

Ne pas notifier n'est pas dans l'intérêt du syndicat. A défaut de notification, la responsabilité du syndic pourrait même être recherchée pour manquement à son devoir de conseil, par exemple si un sinistre intervenait dans cette période. Par ailleurs, revendiquer la propriété de ces ouvrages serait se tirer une balle dans le pied.

Comment procéder à la notification permettant d'obtenir le transfert de ces ouvrages avant le 23 novembre 2020 ?

La loi ELAN n'a pas indiqué les modalités de la notification permettant d'obtenir le transfert de propriété à titre gratuit et sans contrepartie avant le 22 novembre 2020.

Alors même que ce transfert est favorable aux syndicats de copropriété, il apparaît nécessaire :

- d'obtenir une décision d'assemblée générale des copropriétaires

Cette décision d'acception pourrait être adoptée par un vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Néanmoins, si le règlement de copropriété stipule que ces ouvrages sont des parties communes, une décision à la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 pourrait s'imposer car cette décision relève des actes de dispositions.

- de procéder à la notification par courrier recommandé avec accusé de réception

Le syndicat des copropriétaires représenté par son syndic notifiera cette décision de transfert par lettre recommandée avec avis de réception, au gestionnaire de réseau.

Recommandations du cabinet BJA :

Il est vivement recommandé de solliciter auprès du gestionnaire de réseau le transfert dans les meilleurs délais en intégrant une nouvelle résolution type lors des assemblées générales puis en notifiant l'acceptation par courrier recommandé au gestionnaire. Quelques mentions du projet de résolution d'assemblée générale : Les copropriétaires en application de l'article 346-2 du Code de l'énergie se prononcent en faveur du transfert sans contrepartie et à titre gratuit auprès du gestionnaire de réseau. Dans l'hypothèse d'une acceptation, le syndic pourra au nom du syndicat des copropriétaires notifier au gestionnaire son acceptation. Quelques mentions du projet de courrier recommandé avec avis de réception (en PJ le PV d'AG) : En application de l'article 346-2 du Code de l'énergie, le syndicat des copropriétaires a accepté de transférer à titre gratuit et sans contrepartie les colonnes montantes électriques situés dans cette immeuble. En application de cet article : « L'acceptation du transfert définitif au réseau public de distribution d'électricité desdits ouvrages, qui prend alors effet à compter de la notification. Le transfert est effectué à titre gratuit, sans contrepartie pour le gestionnaire de réseau. Le gestionnaire de réseau ne peut s'opposer au transfert ni exiger une contrepartie financière ; Je vous prie de bien vouloir accuser réception de la présente, » Le cabinet BJA se tient à votre entière disposition pour vous accompagner afin de réaliser ce transfert