



Séparation d'un appartement en 2 dans une copropriété

Par **Max57**, le **20/12/2018 à 13:35**

Bonsoir.

Nous sommes dans une copropriété qui initialement comportait 3 logements avec 3 propriétaires différents.

Le syndic est géré par les 3 propriétaires.

Un des propriétaires a décidé de couper son appartement sous les combles en 2 et de le revendre en sachant qu'il n'y avait qu'un compteur électrique.

L'appartement a été acheté en connaissance de cause par un jeune couple et dans l'acte de vente était indiqué que le vendeur s'engageait à payer les travaux de la mise aux normes électrique.

Sauf que lors de la demande de rajout de compteur électrique, enedis imposé la réfection de la colonne électrique aux normes actuelles pour permettre le raccordement de ce nouveau compteur.

Le vendeur soumet le devis de la mise aux normes à la copropriété sachant que les autres copropriétaires n'ont rien demandé et que c'est bien le rajout de ce compteur qui nécessite ces travaux.

Question: le copropriétaire vendeur peut-il demander aux autres propriétaires de participer aux frais de mises aux normes de la colonne électrique et du branchement?

Cordialement

Merci

Par **santaklaus**, le **20/12/2018 à 19:10**

Bonjour,

"Enedis imposé la réfection de la colonne électrique aux normes actuelles pour permettre le raccordement de ce nouveau compteur."

L'appartenance des colonnes montantes électriques est tranchée.

L'article 176 de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 relative à l'Evolution du Logement,

de l'Aménagement et du Numérique (dite loi ELAN), parue au Journal Officiel du 24 novembre 2018, met fin à 10 ans d'incertitudes, de controverses et de procès pour savoir qui est responsable de l'entretien et de la rénovation des colonnes montantes d'électricité.

Il résulte de ces dispositions les principes suivants :

- que 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 Autorités Organisatrices de la Distribution d'Electricité (AODE) et sont gérées et entretenues par les concessionnaires de la distribution publique d'électricité.

- concernant les 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, donc 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, et donc jusqu'au 23 novembre 2020, 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 le 24 novembre 2020), 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.

Je vous conseille de passer par une AG, bien qu'aucun formalisme n'est précisé dans la loi, et de faire voter l'acceptation du *transfert anticipé voulu par la loi, étant précisé que la copropriété comporte une colonne montante répondant à la définition de l'article L. 346-1 du Code de l'énergie*

Ainsi, le vendeur peut garder son devis sachant que le Syndicat n'a pas à régler les travaux d'une colonne électrique vestuste.

SK