Copropriété - éclairage dans les garages

Par alancap

Bonjour,
J'ai acquis un appartement avec un garage en copropriété en 2009. Au moment de la livraison, le garage est équipé d'une prise électrique et d'un plafonnier dont l'électricité est branchée sur les partie communes. Depuis cette date chaque copropriétaire paie sa quote-part de consommation, et aucune surconsommation n'a été constatée, notamment depuis l'arrivée des véhicules électriques.
En 2025 la copropriété vient de valider un contrat avec ENEDIS pour l'installation d'une infrastructure collective, qui permettra au copropriétaire qui le désire, de mettre en place une prise renforcée pou une wallbox dans son garage, à partir de l'installation ENEDIS (alimentation et compteur ENEDIS privatifs).
Le conseil syndical et le syndic. ont informé les copropriétaires que dans les mois qui suivront cette future installation, l'électricité qui dessert actuellement les garages serait coupée.
Ont-ils le droit de faire cela sachant que depuis la livraison de l'immeuble les garages ont toujours été branchés sur les communs ? Aucune surconsommation n'a été constatée.
Ne s'agit-il pas d'une action portant atteinte aux copropriétaires qui ne souhaiteront pas se raccorder à l'infrastructure collective d'ENEDIS ?
Je vous remercie de votre réponse

Par Isadore

Bonjour,

Il faudrait savoir exactement ce que contenait la résolution votée par la copropriété.

Mais a priori il n'est pas normal que l'électricité des parties privatives soit payée par le syndicat, surconsommation ou non. Si abus il y aura, ce sera plutôt de la part des copropriétaires qui voudront continuer à se faire payer leur électricité par le syndicat.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Même s'il n'y a pas d'abus, il n'est en effet pas correct que le syndicat paye l'électricité privative.
Si votre éclairage vous semble insuffisant, il existe des sources sans fil à LED.
Et hors véhicule électrique, vous n'avez pas besoin de prise dans le garage qui est selon le règlement de copropriété réservé au stationnement et non à d'autres utilisations (bricolage, congélateur, etc) comme on le voit parfois.

Par isernon

bonjour,
s'agissant d'installation prévue à l'origine de la copropriété, la décision de sa modification revient à l'A.G..
le syndic pas plus que le conseil syndical ne peuvent prendre ce genre de décision.
salutations

Par yapasdequoi

Il faudrait nous recopier le contenu de la résolution.

Par isernon

je comprends que ce qui a été validé par la "copropriété" c'est uniquement une installation pour la recharge des

véhicules électriques avec une prise renforcée dans le garage pour ceux qui sont intéressés.

Par alancap

bonjour,
en fait c'est normal que chaque copropriétaire paye sa quote-part (calculée sur les tantièmes). Tout se passe bien.
Mais avec l'installation de l'infrastructure de recharge pour les véhicules électriques (IRVE) le syndic et le conseil syndical estiment que chaque copropriétaire devra relier son garage sur cette future installation.
D'abord peut-on nous obliger à faire cette dérivation ?
Peut-on de but en blanc couper l'arrivée électrique arrivant dans chaque garage?

Par isernon

seul les copropriétaires interéssés par la prise renforcée souscriront un contrat avec ENEDIS, ni le syndic, et encore moins le conseil syndical ne peuvent contraindre les copropriétaires à souscrire ce type de contrat et à installer une prise renforcée dans son garage.
notre copropriété a souscrit un contrat de même type avec une autre société, mais le contrat est uniquement pour autoriser la société à intervenir dans les parties communes.Financièrment le syndicat des copropriétaires n'est pas concerné.

Par yapasdequoi

Que prévoit exactement la résolution ? C'est cette décision qui s'applique, ni plus ni moins....

Par Isadore

C'est une question intéressante de savoir si le syndic peut décider seul que le syndicat cessera de fournir à ses frais de l'électricité aux parties privatives.

Si le règlement de copropriété est muet sur ce point je pense que oui, le syndic a le droit et peut-être même le devoir de mettre fin à une situation abusive, surtout si les copropriétaires concernés ont la possibilité de se raccorder à leur réseau privatif.

Je ne vois pas trop sur quel fondement légal autre que le règlement de copropriété un copropriétaire pourrait exiger que le syndicat lui fournisse de l'électricité.

Le syndic ne peut à mon avis entreprendre de sa propre initiative des travaux visant à couper cette fourniture d'électricité. En revanche s'il suffit de couper cela sur le tableau électrique, pourquoi pas ?

Mais on ne peut pas obliger les copropriétaires à faire une dérivation. Un copropriétaire peut avoir envie de se passer d'électricité dans son garage.

Et si la résolution votée prévoit cette coupure, c'est sans équivoque : le syndic doit l'appliquer.

Par alancap

merci Isadore. Je vais regarder de plus près le règlement de copropriété.

Par yapasdequoi

Et relisez bien la résolution votée.
Si l'installation du nouveau réseau d'alimentation dans les garages prévoit la suppression des éclairages ou pas ?

Par isernon

le réseau électrique dans les garages est une partie commune qui ne peut-être modifié que par un vOte de l'A.G. à la majorité de l'article26.

Par Henriri

Hello !

Alancap :

- Quel est le texte exact et complet de la résolution votée récemment concernant l'électricité dans les lots privatifs "garages" ?

- En quels termes exacts un éventuel document antérieur (ex : le règlement de copropriété) évoque-t-il la disponibilité d'électricité dans ces lots privatifs "garages" ?

A+

Par alancap

Voilà un paragraphe du règlement de copropriété
B - CHARGES DES EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT : PARKINGS ET GARAGES
1° - DEFINITION
Les charges spéciales relatives aux emplacements de stationnement comprennent ou sont susceptibles de comprendre les frais d'entretien, de réfection ou de remplacement de tous les éléments présentant une utilité quelconque pour les seuls lots intéressés. Il en est notamment ainsi, sans que cette liste soit limitative, et selon les installations pouvant exister, de ceux relatifs aux voies de desserte de ces lots, rampes d'accès ou de sortie de véhicules, portes d'entrée ou de sortie commune, systèmes de verrouillage électrique ou électronique, système de sécurité, l'électricité relative à ces emplacements de stationnement ainsi que toute autre consommation propre à ceux-ci, avec l'obligation de la pose de compteurs permettant d'enregistrer la consommation spécifique s'y rapportant.

Par isernon

poser un compteur divisionnaire pour individualiser une consommation n'implique pas l'obligation de se raccorder sur un réseau prévu pour la recharge de véhicules électriques.
la pose de compteurs divisonnaires doit être votée par l'A.G. et non décidée par le syndic et le C.S.

Par Henriri

(suite)

Alancap a priori le règlement de copropriété vous donne donc la possibilité de conserver l'installation électrique initiale de votre garage (pour peu que votre consommation puisse être comptée cf Isernon) en tant que charges spéciale des garages de la copropriété.

Mais vous n'avez pas répondu à mon autre question à savoir "Quel est le texte exact et complet de la résolution votée récemment concernant l'électricité dans les lots privatifs "garages ?"

A+

Par alancap

voici ce que dit le règlement de copropriété actuel : - ""charges électriques parkings et garages - Les charges spéciales relatives aux emplacements de stationnement comprennent ou sont susceptibles de comprendre les frais d'entretien, de réfection ou de remplacement de tous les éléments présentant une utilité quelconque pour les seuls lots intéressés. Il en est notamment ainsi, sans que cette liste soit limitative, et selon les installations pouvant exister, de ceux relatifs aux voies de desserte de ces lots, rampes d'accès ou de sortie de véhicules, portes d'entrée ou de sortie commune, systèmes de verrouillage électrique ou électronique, système de sécurité, l'électricité relative à ces emplacements de stationnement ainsi que toute autre consommation propre à ceux-ci avec l'obligation de la pose de compteurs ou sous compteurs
permettant d'enregistrer la consommation spécifique s'y rapportant"".

S'agissant d'une installation d'électricité pour les parties communes utilisée à titre privé pour les garages (un néon et une prise installés

Merci