

## Colonnes montantes électriques –

### Comment s'opposer au hold-up d'Enedis sur les propriétaires et copropriétaires !

À la faveur d'un tour de passe-passe législatif, ENEDIS va automatiquement et gratuitement devenir propriétaire, le 22 novembre 2020, des colonnes montantes électriques de toutes les copropriétés, ce qui lui confèrera un droit de servitude automatique lui permettant d'accéder 24h/24 aux compteurs électriques des copropriétés.

ENEDIS aura de surcroît le droit d'imposer aux copropriétaires des travaux de rénovation qu'ils devront financer eux-mêmes, sans que cela ne lui coûte un centime !

Pour éviter cela, une solution existe, mais il faut que l'AG des copropriétaires se prononce avant le 22 novembre 2020.

L'article 176 de la loi ELAN n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dispose que dans les biens immeubles détenus en copropriété par plusieurs copropriétaires différents, ou en cas de bâtiments séparés situés sur une même parcelle cadastrale, la propriété des « colonnes montantes électriques » sera automatiquement transférée, à l'issue un « délai de deux ans », « à titre gratuit » et « sans contrepartie », au « gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité » (ENEDIS), sauf si les copropriétaires en « revendiquent la propriété » (art. L. 346-2. du Code de l'énergie).

L'examen juridique des conditions dans lesquelles s'effectue ce transfert de propriété démontre qu'il porte gravement atteinte à la propriété, en instaurant notamment une servitude automatique au profit d'ENEDIS qui pourra entrer librement dans la propriété pour intervenir sur les compteurs électriques, et ce sans aucune contrepartie, aucune obligation ne lui étant faite de financer la rénovation desdites colonnes montantes électriques.

Bien au contraire, ENEDIS conquiert ainsi toute latitude pour « déterminer, le cas échéant, les travaux électriques à réaliser pour assurer le bon état de fonctionnement desdits ouvrages », travaux qu'elle pourra imposer aux copropriétaires (art. L. 346-4 du Code de l'énergie, créé par la loi ELAN).

Ce changement aura également un impact sur la rédaction des actes de cession, qui sera complexifiée, en particulier parce que le nombre de tantièmes de copropriété correspondant aux colonnes montantes électriques ainsi détenu par ENEDIS n'a jamais été quantifié.

ENEDIS pourra ainsi légalement entrer à sa guise dans les copropriété pour intervenir sur les compteurs électriques, installer des LINKY si ce n'est déjà fait ou leur ajouter son ERL (Émetteur Radio Linky) qui ajoutera au CPL du Linky (Courant Porteur en Ligne) des micro-ondes à la même fréquence que celle du wifi (2450 mégahertz).

Si les copropriétaires ne s'y opposent pas massivement, ce quasi « hold-up » permettra à ENEDIS d'usurper gratuitement le statut de copropriétaire avec toutes les conséquences que cela implique.

Cette nouvelle disposition permet notamment à ENEDIS d'imposer à tous les copropriétaires la réalisation et le financement de travaux de rénovation de ces colonnes montantes électriques qu'elle aura elle-même décidés sans aucunement mettre la main à la poche.

Il est donc légitime et justifié que les copropriétaires demandent au Syndic de porter cette question à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale ordinaire de la copropriété afin qu'elle puisse être régulièrement examinée et qu'une résolution soit soumise au vote. Si aucune résolution n'est votée avant le 24 novembre 2020 pour revendiquer la propriété des colonnes montantes électriques, le transfert de propriété à ENEDIS sera automatique.