

Monsieur D.P  
X  
X  
Paris, le 5 juillet 2017

Dossier suivi par : X  
N° de saisine : D2017-02979  
(à rappeler dans toute correspondance)

Objet : Recommandation du médiateur sur le litige de la copropriété sise XX -

Monsieur,

Le litige porte sur l'installation électrique de la copropriété XX qui connaît des incidents multiples depuis 2016.

Les électriciens sollicités ont constaté que les colonnes montantes électriques ne sont plus aux normes, et qu'elles devaient être remplacées.

Contacté pour prendre en compte la situation, le distributeur Y a invoqué un transfert de propriété acté le 13 janvier 1963 dont vous n'avez pas trace et qu'il a refusé de vous communiquer.

Vous demandez au distributeur Y d'assurer à ses frais la rénovation des colonnes montantes, sauf à apporter la preuve que celles-ci appartiennent à la copropriété.

J'ai analysé votre dossier ainsi que les observations transmises par le distributeur Y (jointes en annexe).

Le distributeur Y indique que :

- Le 18 novembre 2016, il vous a adressé un courriel vous confirmant que selon la convention en sa possession, les colonnes électriques desservant l'immeuble appartiennent aux copropriétaires, mais ne vous a pas adressé la copie, s'agissant d'un document confidentiel ;
- Ce document fait partie de sa base patrimoniale, raison pour laquelle il ne vous a pas été transmis ;
- Dans un souci de médiation, il adresse toutefois une copie de cette convention.

Ces observations appellent de ma part les remarques suivantes :

Le distributeur Y estime que les documents relatifs à la propriété des colonnes montantes d'électricité issus de sa « *base patrimoniale* » constituent des documents confidentiels, non communicables à ce titre et c'est uniquement dans un souci de médiation que le distributeur Y m'a fait parvenir la convention intervenue le 18 janvier 1963 entre le fournisseur A et le syndicat des copropriétaires de votre immeuble. J'estime qu'aucune confidentialité ne peut être opposée aux propriétaires ou copropriétaires des immeubles concernés par de tels documents dès lorsqu'ils les concernent directement et je joins donc cette convention à la présente recommandation.

J'estime en outre que le fait que vous ayez dû renouveler vos démarches pour l'obtenir justifierait un dédommagement.

Cette convention prévoyait le passage de l'alimentation de votre immeuble en courant triphasé 230/400 volts et la réalisation par A et à ses frais, jusqu'à l'intérieur de l'immeuble, du branchement nécessaire, ce branchement devenant la propriété de la Ville de Paris.

Elle ajoutait d'une part que, pour l'installation, l'entretien et l'usage des canalisations collectives ou particulières (branchements intérieurs, colonnes montantes et dérivations jusqu'aux compteurs) qu'il ferait ou laisserait établir dans son immeuble le propriétaire devait se conformer aux prescriptions réglementaires applicables et que celui-ci autorisait ses locataires à faire usage de l'énergie électrique et à raccorder, à cet effet, leurs installations aux canalisations collectives de l'immeuble.

Il me semble que l'on ne peut contester que cette convention établisse que la colonne montante est restée la propriété de la copropriété.

Cependant, le fait que la copropriété puisse être regardée comme ayant toujours la propriété des dites colonnes montantes ne fait pas obstacle à ce qu'elle en fasse abandon au distributeur Y en application des dispositions des décrets 8 novembre 1946 et 19 mars 1955.

Je n'ignore pas que le distributeur Y considère que cet abandon suppose, préalablement, la rénovation des colonnes par son propriétaire pour les mettre en conformité avec les normes applicables mais un abandon n'est ni une cession ni une « remise » comme cela est prévu en gaz, en l'absence de textes similaires aux décrets susvisés de 1946 et de 1955. En réalité un abandon ne peut être que pur et simple dans la mesure où il s'analyse juridiquement comme une renonciation, laquelle, comme vient de le juger la Cour de cassation en une formulation de principe « *est un acte unilatéral qui n'exige pas l'existence de concessions réciproques* »<sup>1</sup>. Je n'ignore pas non plus que, sur ce point, les tribunaux sont divisés mais plusieurs décisions, parmi les plus récentes, ont confirmé que cet abandon n'était soumis à aucune condition préalable<sup>2</sup>.

**En conséquence je recommande :**

- à la copropriété de ne pas contester qu'il résulte de la convention du 18 janvier 1963, produite par le distributeur Y, une présomption d'incorporation des colonnes litigieuses à l'immeuble,
- au distributeur Y de ne pas faire obstacle au droit de la copropriété de faire usage de son droit d'abandon de ces ouvrages, de façon unilatérale et sans conditions préalables tenant à l'état des dites colonnes.
- de vous accorder un dédommagement de 100 euros TTC pour les démarches que vous avez dû renouveler en me saisissant pour obtenir la convention établissant la propriété de la colonne montante de votre immeuble.

**Dans un but de prévention des litiges, je recommande au distributeur Y de ne pas faire obstacle à toute demande de propriétaires ou copropriétaires d'avoir communication des documents qu'elle détient, sous quelque forme que ce soit, portant sur la propriété de la ou des colonnes montantes de leur immeuble.**

Les solutions proposées en médiation ne peuvent être imposées aux parties.

Si la copropriété XX est en désaccord avec cette recommandation, ou si le distributeur Y refuse de la mettre en œuvre, la copropriété XX garde la possibilité d'engager une action en justice dont l'analyse pourra être différente (cf. fiche ci-jointe).

En application des dispositions de l'article R.122-3 du code de l'énergie, le distributeur Y m'informerait dans un délai maximum de deux mois des suites données à cette recommandation.

Pour toute question relative à ce litige ou à la mise en œuvre de sa solution, vous pouvez déposer un message sur la plateforme SOLLEN.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le médiateur national de l'énergie  
Jean Gaubert



Copie : Y

<sup>1</sup>Cass. 2<sup>ème</sup> civ. 2 février 2017, n° 16-13.521, Dalloz actualité 22 février 2017, à paraître au Bulletin.

<sup>2</sup>CA Versailles, 29 mars 2016, n° 13/08946 ; TGI Paris, 21 novembre 2016, n° 16/00752 ; CA Limoges, 24 janvier 2017, n° 15/01230 ; TA Montreuil, 9 mars 2017, n° 1510315.