

La pose d'un climatiseur dans une copropriété.

publié le 27/02/2014, vu 110904 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Ce bref article aura pour objet, de traiter d'un problème très fréquent dans les copropriétés. En effet, chacun sait que la copropriété est composée de parties communes (en général les parkings, les murs, les tuyauteries...) et de parties privatives (l'appartement ou la maison , et parfois une terrasse ou un jardin). Cette répartition quelque peu simpliste pose, en pratique, de nombreux problèmes car le copropriétaire n'est pas libre de faire ce qu'il veut.

Ce bref article aura pour objet, de traiter d'un problème très fréquent dans les copropriétés. En effet, chacun sait que la copropriété est composée de parties communes (en général les parkings, les murs, les tuyauteries...) et de parties privatives (l'appartement ou la maison , et parfois une terrasse ou un jardin).

Cette répartition quelque peu simpliste pose, en pratique, de nombreux problèmes car le copropriétaire n'est pas libre de faire ce qu'il veut.

Le principe reste celui selon lequel chaque copropriétaire est libre d'intervenir sur ses parties privatives.

Mais même pour des travaux à l'intérieur de son appartement ou de sa maison ,il devra parfois obtenir l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Cette autorisation est prévue à l'article 25 b de la loi du 10 juillet 1965. Elle permet à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci".

Il y a deux fondements à cette « intervention » de la copropriété : l'atteinte aux parties communes ou à l'aspect extérieur de l'immeuble, et la conformité des travaux à la destination de l'immeuble.

L'atteinte aux parties communes est réalisée par une appropriation par l'un des copropriétaires d'une partie commune.

Le deuxième argument est plus important encore car il peut permettre à la copropriété de s'opposer à de nombreux travaux.

Dès lors qu'une partie des travaux affecte l'aspect extérieur de la copropriété, que ce soit par un élément fixé sur la façade, un mur extérieur, des volets différents de ceux des autres copropriétaires.. ; le juge considérera qu'il y a atteinte à l'aspect extérieur de l'immeuble.

Le règlement de la copropriété revêt une grande importance en ce qu'il peut mettre des obligations spécifiques à la charge de celui qui procède aux travaux.

Si le règlement prévoit une autorisation pour effectuer certains changements, il faudra l'obtenir en premier lieu. De même s'il y a une interdiction, le juge ne pourra passer outre.

Concernant des exemples jurisprudentiels, on peut citer :

-L'autorisation à donner à certains copropriétaires d'installer en façade sur cour des climatiseurs pour leur logement relève de la majorité de l'article 25 b) de la loi du 10 juillet 1965. L'unanimité n'est donc pas requise.

(CA Paris, 4e pôle, 2e ch., 25 nov. 2009, Tort-Bourgeois/Synd. 21 rue Manin à Paris : JurisData n° 2009-020933)

Les personnes qui solliciteront une autorisation de l'AG devront prendre la précaution de faire figurer dans l'ordre du jour l'endroit où il envisage de faire installer le climatiseur

-Il a ainsi été jugé à plusieurs reprises que l'installation d'un climatiseur en façade requiert l'autorisation de l'assemblée générale. (CA Paris, 23e ch. B, 7 juin 2001 : D. 2001, p. 2240)

-Concernant l'exploitation d'une activité commerciale nécessitant la pose d'un climatiseur, il a été jugé, à propos d'un salon de coiffure, que l'installation litigieuse est bien conforme aux besoins de l'exploitation du salon de coiffure et a considéré comme abusif le refus du syndicat des copropriétaires.

Dans cette affaire, la Cour d'Appel a justement relevé que l'exercice de l'activité commerciale est autorisé par le règlement de copropriété et donc conforme au règlement et que la copropriété devait « permettre l'exercice de l'activité dans les conditions normales et sans désavantage concurrentiel par rapport aux autres commerces de même nature » (CA Paris, 23e ch., sect. B., 20 mars 2008, Volery c/ Synd. Résidence Pare de la Mairie à Le Plessis Trévisé : JurisData n° 2008-367769)

-Il a été jugé qu'un copropriétaire qui demande à l'assemblée générale l'autorisation d'installer un dispositif d'évacuation de l'air chaud de climatiseurs pour les besoins d'exploitation du commerce de son locataire, constitue effectivement une amélioration susceptible d'être autorisée par le syndicat des copropriétaires et relève de l'article 25 b de la loi du 10 juillet 1965.

La pose d'un caillebotis pour permettre l'évacuation de l'air chaud de climatiseurs entre dans le champ d'application de l'article 25 de la loi, non de l'article 26. (CA Paris, 23e ch., sect. B, 1er févr. 2007, SCI Foncière 34 rue du Sentier à Paris c/ Synd. 34 rue du Sentier à Paris : Juris-Data n° 2007-324371)

-En cas de refus de l'assemblée générale, il est toujours possible de saisir le tribunal de grande instance en vue de se faire autoriser les travaux.

Mais en général, ils ne sont autorisés que si le refus cause un préjudice manifestement illicite au copropriétaire.

L'art 30 al 3 de la loi dispose : « Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue à l'article 25 b, tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le tribunal de grande instance à exécuter, aux conditions fixées par le tribunal, tous travaux d'amélioration visés à l'alinéa 1er ci-dessus

Concernant la pose d'un climatiseurs, il semble que la jurisprudence ne l'autorise presque jamais lorsqu'elle a été faite en l'absence d'autorisation de l'AG, de même qu'elle ne considère pas le refus comme abusif, dès lors qu'il affecte l'aspect extérieur de l'immeuble. (Cass. 3e civ., 18 févr. 2004 : Administrer avr. 2004, somm. p. 53)

Pour un cas en sens contraire, on peut citer un arrêt récent de la Cour d'Appel de Colmar. (Cour d'appel, Colmar, Chambre civile 2, section A, 23 Janvier 2014 - n° 55/2014, 12/02557)

Dans cette espèce, la Cour d'Appel a considéré que le refus de laisser une copropriétaire installer un climatiseur constituer un abus de droit dès lors que son état de santé ne lui permettait pas de supporter de grosses chaleurs.

Mais il convient de préciser que ce type de jurisprudence reste rare, le principe étant celui d'une autorisation de l'assemblée générale.

Dans le cas contraire, le juge ordonne de façon presque systématique le retrait du bloc de climatiseur.

Bien évidemment, en cas d'annulation de la décision de refus de l'assemblée générale d'autoriser les travaux, la demande d'autorisation judiciaire devient irrecevable.

Il convient également de préciser que le refus injustifié de la copropriété pourra donner lieu à l'indemnisation du bailleur, qui devra à son tour, indemniser son locataire du fait du trouble de jouissance qu'il aura subi dans l'entrave à l'exercice de son activité.

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseiller juridique.net](http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm) : <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

Joan DRAY
Avocat à la Cour
joanadray@gmail.com
76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS
tel:09.54.92.33.53
FAX: 01.76.50.19.67