



Climatisation copropriété

Par **Iyparex**, le 11/07/2025 à 13:56

Bonjour

Je vous contact afin d'avoir l'avis d'un juriste sur la copro ou je suis.
Nous sommes plusieurs copropriétaire à vouloir une climatisation.

Lors de la dernière assemble, il y a eu un vote et voici les resultats :

- vote pour 14 copro totalisant 2756/10000
- contre 4, pour 1145/10000
- abstention 7 pour 1479/10000
- Copropriétaire absent/non représentés: 22/47 soit 4620/10000

La premiere chose que je ne comprends pas :

Sur les 25 propriétaires present et ayant voté, 14 vote pour, soit plus de la moitié des personnes présentes. Mais surtout il y a que 4 copropriétaires qui se sont exprimé contre et c'est eux qui l'emporte.

Je ne comprends pas comment cela est possible.

De plus, les terrasses balcon, sont des parties communes mais à jouissance privative

Dans la mesure ou :

Les balcons/terrasses sont à jouissance exclusives

Qu'il existe maintenant des climatisations sans bloc exterieur

L'installation n'implique aucune fixation aux murs extérieurs de l'immeuble.

A t on le droit de faire installer ces nouvelles climatisations sans demander l'avis d'une assemblée de copro?

Je vous remercie pour votre aide.

Bonne journée

Par **Pierrepauljean**, le 11/07/2025 à 16:50

bonjour

si la résolution concernait des travaux sur parties communes, elle était donc proposé au vote à l'article 25

et pour passer à l'article 25-1 il faut 1/3 des voix "pour" : le compte n'y était pas

ce n'est pas le nombre de copropriétaires qu'il faut rendre en compte mais les tantièmes

Par **beatles**, le **11/07/2025** à **21:18**

Bonsoir,

[quote]

et pour passer à l'article 25-1 il faut 1/3 des voix "pour" : le compte n'y était pas

[/quote]

Ce n'est pas aussi simpliste.

Dans le cas présent le total des tantièmes des présents et représentés (pour, contre et abstention) était 5 360.

L'article 25-1 s'applique lorsque l'assemblée générale n'a pas pu décider et non pas n'a pas adopté, c'est à dire qu'elle n'a pas pu adopter ou rejeter : avoir la possibilité de choisir.

Pour cela il faudrait que les tantièmes des présents et représentés soient inférieurs, dans le cas présent, à 5 001 tantièmes (la majorité absolue).

Les tantièmes des défaillants étant de 4 620, les présents et représentés pesaient 5 380 donc l'assemblée générale pouvait décider mais comme la résolution n'avait recueilli que 2 746 tantième elle a été rejetée.

Prenons l'exemple d'une assemblée générale à laquelle tous les copropriétaires, dont le total des tantièmes est 10 000, sont présents ou représentés : il n'y a donc pas d'absentéisme ; 3 301 votent pour et 6 699 votent contre à une écrasante majorité (tous les votes étant exprimés : pas d'abstention) ; trouverez-vous normal que les 3 301, nettement minoritaires puissent prétendre faire appliquer l'article 25-1 alors que l'assemblée générale a plus que majoritairement rejeté la résolution puisqu'un vote (choix) pouvait avoir lieu.

Cdt.

Par **Lingénu**, le **11/07/2025** à **23:20**

Bonjour,

[quote]

A t on le droit de faire installer ces nouvelles climatisations sans demander l'avis d'une assemblée de copro?[/quote]

C'est difficile à dire.

Le b) de l'article 25 impose que les copropriétaires qui souhaitent 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 doivent obtenir l'autorisation de l'assemblée.

L'installation d'une climatisation dans un appartement est conforme à la destination d'un immeuble d'habitation.

Reste à déterminer si elle affecte les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble. C'est question d'appréciation. En cas de litige la question est tranchée par le juge.

S'il n'y a pas de bloc extérieur et qu'il n'est besoin d'aucune fixation susceptible d'endommager la façade, il semble difficile de prétendre que les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble serait affecté.

Il faut aussi s'assurer que la climatisation ne produise pas de nuisance, notamment sonore.

Dans l'hypothèse où la climatisation n'affecte ni les parties communes ni l'aspect extérieur de l'immeuble, il n'est nul besoin de soumettre le projet d'installation à l'autorisation de l'assemblée générale.

Dans l'hypothèse contraire il faut demander à l'assemblée de se prononcer. En cas de refus, celui-ci doit être motivé. L'assemblée ne peut décider discrétionnairement. Car ainsi qu'il est dit à l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965, chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble. L'assemblée doit donc à peine de nullité expliquer dans sa décision en quoi la climatisation porterait atteinte aux droits des autres copropriétaires du fait qu'elle affecte les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble.

Evidemment, pour être tranquille, le mieux est d'obtenir l'autorisation de l'assemblée générale après l'avoir demandée.

Mais dans les cas de refus mal motivé ou de rejet de la demande par manque de majorité, on peut passer outre s'il l'on est sûr de soi.

En l'espèce, le fait que seuls quatre copropriétaires sur vingt-cinq ont accueilli la demande favorablement, pourrait inciter à passer outre.

Conditions de majorité.

Un projet de résolution est rejeté lorsqu'il n'a pas recueilli la majorité requise. C'est en l'espèce celle de la majorité de l'article 25 ou le cas échéant celle de l'article 25-1.

La majorité de l'article 25 est la majorité des voix de tous les copropriétaires soit 5 001 voix.

L'article 25-1 dispose que, si cette majorité n'est pas atteinte, on peut procéder à un second vote mais à la condition que le projet ait recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires. Or peu de copropriétaires participaient à l'assemblée et parmi eux un certain nombre se sont abstenus de sorte que l'autorisation n'a recueilli que 2756 voix alors qu'il en

aurait fallu au moins 3334. Il est dommage que les abstentionnistes n'aient pas voté pour. Le seuil aurait alors été franchi.

Que décider ?

Trois options s'offrent à vous.

La première est de vous conformer au rejet de votre demande par défaut de majorité.

La deuxième est de saisir le tribunal pour faire juger qu'il n'y a pas de motif valable pour vous interdire d'installer une climatisation.

La troisième est de passer outre.

En cette dernière hypothèse il pourrait être inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée la proposition de vous attaquer en justice pour vous contraindre à déposer votre climatisation. Quelle en est la probabilité ? Si c'est à l'ordre du jour, l'assemblée décidera-t-elle de vous attaquer en justice ? Si la copropriété vous attaque, quelles sont les chances qu'elle soit déboutée ?

Par **beatles**, le **12/07/2025** à **08:35**

[quote]

Un projet de résolution est rejeté lorsqu'il n'a pas recueilli la majorité requise. C'est en l'espèce celle de la majorité de l'article 25 ou le cas échéant celle de l'article 25-1.

[/quote]

Il n'existe pas de majorité de l'article 25-1.

Il n'existe que trois conditions de majorité :

- Article 24 : la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance ;
- Article 25 : la majorité des voix de tous les copropriétaires ;
- Article 26 : la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

Il existe donc bien des quorums pour pouvoir décider, c'est à dire faire un choix (adopter ou rejeter) pour les articles 25 et 26 contrairement au 24.

Mais pour combattre l'absentéisme qui interdirait de décider aux conditions de majorité des articles 25 et 26 ont été créés les articles 25-1 et 26-1 (passerelles), pour pouvoir décider aux conditions de majorité inférieures sous certaines conditions :

- pour l'application de l'article 25 ou d'une autre disposition, lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 25 mais si le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24

en procédant immédiatement à un second vote ;

- pour l'application de l'article 26, lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

Pour l'article 26-1 il est bien précisé second vote et non pas deuxième ce qui signifie que l'on ne peut pas appliquer une double passerelle.

Article 19-1 du décret du 17 mars 1967 :

[quote]

Pour l'application de l'article 26-1 de la loi du 10 juillet 1965, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires lors du second vote, les dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 ne sont pas applicables aux décisions relevant de la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 de ladite loi.

[/quote]

Quel que soit le système de climatisation, compresseur extérieur ou pas, il faudra bien percer le mur porteur pour évacuer l'air chaud ou froid selon l'utilisation, sans compter l'évacuation de l'eau produite, ce qui affecte les parties communes et exige une autorisation d'assemblée générale aux conditions de majorité de l'article 25 (article 25b).

Par **youris**, le **12/07/2025** à **10:02**

bonjour,

même sans bloc extérieur, à m connaissance, il faut quand même effectuer des percements dans les murs de façades, parties communes, pour la circulation de l'air et donc obtenir l'autousation de l'A.G..

salutations

Par **Lingénu**, le **12/07/2025** à **11:15**

Il est exact que, si l'on produit de l'air frais, on produit nécessairement de l'air chaud qu'il faut évacuer. Mais comme nous sommes sur un forum consacré au droit, je me suis concentré sur les questions de droit qui étaient posées sans entrer dans des considérations de thermodynamique.

Si l'on veut installer une climatisation, même monobloc, il sera effectivement le plus souvent nécessaire d'aménager une évacuation d'air chaud à travers un mur qui est partie commune.

Mais une solution plus sommaire peut être aussi d'évacuer l'air chaud au moyen de conduits flexibles qu'on fait déboucher sur l'extérieur comme en peut. Cette question d'évacuation s'étudie en fonction de la configuration des lieux. Par exemple, dans une loggia initialement ouverte sur l'extérieur et fermée ultérieurement par le copropriétaire, celui-ci pourra évacuer l'air chaud à travers la cloison fermant la loggia sans affecter les parties communes.

En résumé je me suis contenté de répondre aux trois questions suivantes :

Est-ce qu'on affecte les parties communes ?

L'assemblée détient-elle un pouvoir discrétionnaire ?

Quelles sont les options ?

Par **beatles**, le **12/07/2025** à **12:09**

[quote]

A t on le droit de faire installer ces nouvelles climatisations sans demander l'avis d'une assemblée de copro?[/quote]

La réponse est non puisqu'il faut obligatoirement toucher aux parties communes (perçements) pour, au minima, évacuer l'air chaud ou froid et les condensats ; un installateur ne le fera pas sommairement, comme il peut, il le fera selon la notice d'installation fournie par le constructeur.