



Copropriété - Pose de climatisation

Par **Heo Drene**, le 07/07/2018 à 00:09

Bonsoir à tous,

Je vous essayer d'expliquer au mieux ma situation ;)

Je suis propriétaire d'un appartement d'une petite résidence (44 appartements) depuis presque 20 ans.

Cette appartement se trouve au 3ème et dernier étage, sans autre appartement sur le même palier, bâtiment A.

Sur le côté ouest, j'ai le toit-terrasse du bâtiment B qui s'arrête à mon 2ème étage.

Il y a quelques appartements déjà équipés en climatisation, l'unité externe étant installée soit sur le balcon, soit dans le jardin privatif de ces appartements.

Je siège au conseil syndical et lors de la réunion préparatoire à l'AG, j'ai fait inscrire une résolution demandant l'installation d'une climatisation.

J'ai expliqué qu'à cause de l'encombrement de l'unité extérieur sur le petit balcon que j'ai, je souhaitais installer l'unité sur le toit-terrasse du bâtiment A et qu'il serait collé à mon mur ouest au milieu de sa longueur.

J'ai monté un dossier technique dans lequel :

- Je m'engageais sur un modèle silencieux
- Je rajoutais un caisson insonorisant
- Vu la disposition des lieux, ce bloc ne peut être visible puisqu'aucun appartement de la résidence est en vis-à-vis et que depuis le parking, impossible de le voir
- Gaine non apparente
- Silentbloc
- Evacuation pour la récupération des eaux

Lors de cette réunion, il n'y eu aucune opposition.

Est arrivée l'AG cette semaine...

... et la surprise, l'ensemble des conseillers qui étaient au courant et d'accord ont fait un lobbying et l'AG m'a refusé l'installation de la climatisation.

J'ai souhaité faire cete demande en AG malgré l'existence de climatisation dans d'autres appartements, le syndic m'expliquant qu'eux utilisent un espace privatif et non pas une partie commune comme le toit-terrasse.

Dans le principe, pas de soucis, pensant alors faire les choses bien, dans l'ordre et propre.

Où j'en suis ?

L'on me conseille de produire un certificat médical qui permettrait, même hors AG, au syndic

de donner l'autorisation puisque lui ne prendrait pas la responsabilité d'un risque sur la santé.

Comme il ne s'agit pas de faire un certificat médical de complaisance, car -pour le coup ça tombe bien- :

- Me concernant : je suis suivi pour des allergies depuis plusieurs années (la résidence a des pins, tilleuls, platanes et figuiers, juste devant notre balcon). Ma généraliste me conseille depuis plusieurs années de me calfeutrer mais vivant dans le sud de la France, en été ce n'est pas possible (30°C dans l'appartement)

- Mon épouse cumule : arythmie cardiaque, les grosses chaleurs n'aident pas et un travail de nuit, elle doit donc se reposer le jour (dans un appartement à 30°C en journée, vous m'aurez compris)

Si cela peut être utile de le signaler, elle a aussi une activité en auto-entrepreneuse de création de thés (ce n'est pas de la pub déguisé !) et travaille à domicile. Les produits sont donc stockés chez nous et souffrent de la chaleur.

Pour ces raisons, les vertus d'une climatisation me semble évidentes.

Merci d'avoir pris le temps de me lire jusqu'au bout, j'ai essayé d'être le plus précis possible.

La question à 100€ : qu'en pensez-vous ?

Bien cordialement,

Jacques

Par **santaklaus**, le **07/07/2018 à 09:03**

Bonjour,

"L'on me conseille de produire un certificat médical qui permettrait, même hors AG, au syndic de donner l'autorisation puisque lui ne prendrait pas la responsabilité d'un risque sur la santé."
"

Suite à une recherche rapide sur le sujet ce matin, fenêtres traversantes de mon appartement ouvertes pour obtenir un peu de fraîcheur avant les grosses chaleurs de l'après midi. j'ai trouvé ceci.

Apparemment dans votre cas il ne s'agit pas d'un certificat médical de complaisance et de plus le syndic vous donne la marche à suivre.

1- Lire cet article. 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.

<https://www.legavox.fr/blog/maitre-joan-dray/pose-climatiseur-dans-copropriete-14088.htm>

Cour d'appel, Colmar, Chambre civile 2, section A, 23 Janvier 2014 - n° 55/2014, 12/02557)

Les juges ont estimé qu'il s'agissait d'une amélioration à l'habitabilité de l'appartement (au sens de l'article 30 de la loi du 10 Juillet 1965) dont l'état de santé de XXX commande qu'elle ne soit pas soumise à de fortes chaleurs...

2) Pour une décision contraire mais l'arrêt est très ancien:

"si ces travaux sont réalisés pour des raisons de santé ou sont purement esthétiques, ils doivent être autorisés par l'assemblée générale dès lors qu'ils affectent les parties communes (CA Paris, 23e ch., sect. B, 7 juin 2001, n° 2000/08605)."

3) Si vous hésitez, il vous reste la possibilité de mettre un climatiseur mobile ou monobloc sans toucher aux parties communes.

SK

Par **youris**, le **07/07/2018** à **09:34**

bonjour,
vous pouvez contester devant le TGI, le refus de votre A.G.
Quand je lis votre message, j'en déduis que vous devriez changer de logement voir de région puisque l'environnement vous cause des allergies et que votre épouse ne supporte pas les grandes chaleurs.
je ne connais de dispositions qui permettent à votre syndic d'accepter une installation refusée par votre A.G. surtout elle est située dans les parties communes.
comme l'indique santaklaus, il existe des climatiseurs mobiles très efficaces.
salutations

Par **Heo Drene**, le **07/07/2018** à **11:07**

Bonjour et merci pour vos réponses.

Santaklaus, à l'heure de la rédaction de ce message, tous ouvrants ouverts à 11h, il fait déjà un 32°C dans l'appartement...

Dans l'Ain vous êtes peut-être mieux lotis ;)

D'autres solutions techniques ont été étudiées voire même essayées in situ : une climatisation mobile, même très puissante (4kW) a du mal à travailler.

A savoir que l'immeuble date de 1985, époque où de grandes pièces à vivre (30m² pour notre salon) cohabitaient avec des toutes petites chambres (à peine 9m²).

Vous rajoutez à cela une grande baie vitrée de 4m de long exposée sud.

Il ne s'agit pas de rafraichir tout l'appartement, uniquement la pièce à vivre.

D'où une climatisation fixe qui aura par conception un meilleur rendement qu'une climatisation mobile, ne nous leurrions pas (ma voisine du second, qui en a une installée avec le bloc extérieur sur son balcon, même surface et exposition, marche vraiment très bien : c'est

d'ailleurs ce qui nous a décidé).

Question suite au message de Youris (non, on ne changera pas de région. Au pire, j'envisageais de changer d'épouse, d'en prendre une en meilleur état. Je lui ai soumis l'idée, bizarrement elle a eu peu de succès) : est-ce que le syndic peut s'avancer à prendre une décision le temps de régulariser la situation lors de la prochaine AG (en 2019) ?

Evidemment parce que je me sens victime d'une injustice que j'&cris ceci mais cela semble t-il normal qu'une copropriété puisse décider si oui ou non une climatisation sera installée alors même que des raisons médicales -et justifiées- sont produites ?

Bien cordialement,

Jacques

Par **santaklaus**, le **07/07/2018 à 12:35**

RE

Je suis sur Paris, et j'ai 30 ° dans l'appartement bref...

Pourquoi vous embêter avec un climatiseur avec 2 unités ou split. Maintenant, il existe des climatiseurs sans unité extérieure, l'Installation est murale en haut ou en bas de votre pièce avec seulement deux trous en façade entourée d'une grille.

Certes, pour les 2 trous en façade vous aurez besoin d'un vote en AG. Je vous ai envoyé la marque par messagerie.

« Mais cela semble t-il normal qu'une copropriété puisse décider si oui ou non une climatisation sera installée alors même que des raisons médicales -et justifiées- sont produites ? »

J'ai déjà répondu à votre question

Cour d'appel, Colmar, Chambre civile 2, section A, 23 Janvier 2014 - n° 55/2014, 12/02557)

Les juges ont estimé qu'il s'agissait d'une amélioration à l'habitabilité de l'appartement (au sens de l'article 30 de la loi du 10 Juillet 1965) dont l'état de santé de XXX commande qu'elle ne soit pas soumise à de fortes chaleurs...

Vous imprimez cette décision, vous y joignez vos certificats médicaux et vous demandez au syndic de présenter une nouvelle résolution pour la pose d'une clime avec 2 unités ou celle avec 2 trous en façade. Si ils disent NON vous saisissez le TGI dans un délai de 2 mois à compter de la décision de l'AG.

SK

Par **youris**, le **07/07/2018 à 12:52**

il n'y a pas d'injustice, mais simplement le fonctionnement normal d'une copropriété. dans une copropriété, c'est l'A.G. qui décide, le syndic qui exécute et le conseil syndical qui assiste et contrôle le syndic.

le syndic n'a pas le pouvoir de prendre ce genre de décision, surtout que votre A.G. a déjà voté contre et rien n'indique que la prochaine A.G. changera d'avis.

le type de décision comme celle de la cour d'appel de colmar est très rare, le principe est d'avoir l'autorisation de l'A.G.

comme déjà indiqué, la solution logique c'est de contester cette décision devant le TGI pour abus de droit.

Si je comprends bien, vous préférez ne pas changer de logement même si cela nuit à la santé de votre épouse.

Par **Heo Drene**, le **07/07/2018 à 12:55**

Santaklaus,

J'ai vu votre message et vous en remercie : j'avais déjà repéré ce constructeur à l'époque de l'étude, peu d'installateurs pro la proposent. Ils sont généralement en partenariat avec les grands noms du secteur.

Au final, nous nous étions rabattus sur du classique.

Ce qui me gênait aussi était la faible puissance des engins : pour être certain de couvrir le volume de la pièce, il aurait fallu en installer 2. Donc 4 trous.

A la rigueur, le débat technique n'a pas lieu, dans les deux cas de figure il me faudra l'accord de la copropriété.

Ceci étant, nous avons RDV avec nos médecins-spécialistes pour produire les certificats. J'y joindrai la décision.

Pensez-vous que la décision actuelle puisse être rétroactive sans être obligés d'attendre un nouveau tour de piste dans un an ?

Bien cordialement,

Jacques

Par **youris**, le **07/07/2018 à 13:05**

vous êtes obligé d'obtenir l'accord de votre A.G. pour effectuer vos travaux.

pourquoi parlez-vous de rétroactivité de décision puisque à ce jour, la décision de l'A.G. un refus.

je comprends que vous voudriez faire les travaux malgré le refus de l'A.G. ce qui serait tout à fait illégal.

d'ailleurs une entreprise sérieuse exigerait que vous ayez l'accord de votre A.G. pour travailler sur les parties communes.
des certificats médicaux ne permettent pas d'aller contre l'application de la loi.
seul un tribunal saisi peut annuler la décision de l'A.G.

Par **Heo Drene**, le **07/07/2018 à 13:13**

"Si je comprends bien, vous préférez ne pas changer de logement même si cela nuit à la santé de votre épouse."

C'est votre lecture, croyez-le ainsi si vous le souhaitez.

Il y a des solutions bien plus simples que de prendre des mesures... démesurées : vivre en communauté intelligemment, avec du bon sens. Ca marche aussi.

Je constate d'années en années de moins en moins de têtes grises et de plus en plus de nouveau propriétaires bien jeunes en AG.

Que croyez-vous que cette population attende en terme de confort ? De la sécurité des accès, de la climatisation, du double-vitrage, ...

Croire aussi qu'une copropriété est une chose immuable et qu'elle ne bougera jamais, c'est une erreur.

Vivre avec son époque, ca s'appelle.

Quand vous avez 4 personnes qui font du lobbying, parce qu'elles ont fait le tour des "vieux" (historiques et âgés) propriétaires qui ont des grandes surfaces pour avoir suffisamment de procuration, qui ne représentent aux votes que 6 voix contre 14 sur les 26 présents, que le jeu des tantièmes passent par la et que vous vous retrouvez en minorité, il y a de quoi se poser des questions.

On crée des clivages à agir ainsi et c'est prendre le risque de créer des points de blocage parce qu'on mélangera affectif, intérêt commun et intérêt particulier.

Par **Heo Drene**, le **07/07/2018 à 13:18**

Ah non, c'est hors de question de faire les travaux en douce ! La démarche n'a même jamais été envisagée.

Donc, si je résume : je (re)monte mon dossier puis deux solutions s'offrent à moi.

Soit attendre la prochaine AG dans un an.

Soit aller au juridique dans les deux mois pour espérer faire annuler la décision actuelle.

Par **Heo Drene**, le **07/07/2018 à 14:06**

Je viens de constater une chose : le cabinet d'ostéopathes au RdC, qui a un jardin privatif, a installé une unité externe en la fixant contre le mur sur des équerres et non pas au sol dans le

jardin privatif.

En en parlant avec un voisin, il me dit que cela a été fait il y a deux ans. J'ai regardé dans les comptes-rendus des AG, rien n'est absolument stipulé dedans à ce sujet (j'ai remonté à toutes les AG depuis 20 ans).

Ca peut m'aider ?

Par **santaklaus**, le **07/07/2018 à 14:14**

Re

1) "Donc, si je résume : je (re)monte mon dossier puis deux solutions s'offrent à moi.

Soit attendre la prochaine AG dans un an.

Soit aller au juridique dans les deux mois pour espérer faire annuler la décision actuelle."

Sans attendre un an, il est possible de provoquer une AG extraordinaire à la demande du conseil syndical, ou d'un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins le quart des voix. Voyez ce point avec le syndic et faite la tournée de ceux qui vous sont favorables. Si le vote est défavorable vous allez au TGI pour contester cette décision pour abus de droit, comme le précise Youris.

2) A la rigueur, le débat technique n'a pas lieu, dans les deux cas de figure il me faudra l'accord de la copropriété.

Oui, mais 4 trous en façade peut être + facile à obtenir que la pose d'une unité extérieure sur le toit de l'immeuble et aussi plus facile à réparer si cela tombe en panne.

Concernant la climatisation sans unité extérieure, je l'ai vu fonctionner, pour petit un local commercial de 46 M2 et ça marche. Vous devriez revoir ce point.

3) Ca peut m'aider ?

Non, cette clim a été posée sans l'accord de l'AG donc en toute illégalité si le règlement de la copropriété l'interdit. La dépose de cette clim peut être demandée.

SK

Par **youris**, le **07/07/2018 à 16:46**

il existe un arrêt de la cour de cassation sur ce sujet qui a jugé abusif le refus d'une A.G relatif à la pose d'un climatiseur pour un commerçant mais le commerçant voisin avait semble-t-il lui obtenu cette autorisation ce qui a motivé l'arrêt de la cour d'appel, approuvé par la cour de cassation.

" Attendu qu'ayant relevé que l'activité de Mme Y... était autorisée par le règlement de copropriété et que la copropriété devait à tous ses occupants légitimes un traitement égal, que l'installation d'une climatisation était nécessaire, selon l'expert, à l'exploitation du commerce de celle-ci, laquelle, conforme à la réglementation concernant le bruit, n'empiétait pas plus sur les parties communes que l'appareil de climatisation du fleuriste voisin, se trouvant dans le même alignement, la cour d'appel qui n'était pas tenue de procéder à une recherche ni de répondre à des conclusions que ses constatations rendaient inopérantes, a pu en déduire que le refus opposé par l'assemblée générale était abusif et retenir que le préjudice causé à cette locataire dans son exploitation pouvait être réparé par l'octroi à la locataire de l'autorisation d'installation ; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;"

Cour de cassation chambre civile 3 16 juin 2009
N° de pourvoi: 08-16069

Par **Heo Drene**, le **07/07/2018 à 20:36**

Merci à vous deux.

Je vais déjà avant tout dépasionner un peu ça et laisser décanter la situation quelques jours.

Je vous tiendrais informé de la suite.

Très bon weekend et bon match ! :)