



## Modifier une résolution adoptée dont les travaux sont déjà exécutés

Par **Julien78**, le **05/06/2023** à **14:56**

Bonjour,

Habitant en immeuble (copropriété), j'ai mis à l'ordre du jour une résolution visant l'installation d'un groupe de climatisation sur ma terrasse. Cette résolution a été adoptée en assemblée générale.

J'ai fait réaliser les travaux par une entreprise par rapport aux conditions de la résolution, 4 ans après ce vote.

La résolution votée précisant exclusivement que les moteurs extérieurs devaient être au posés au sol et équipés de système anti-vibration.

Considérant qu'un de mes moteurs extérieurs de climatisation installé sur mon espace extérieur est visible, depuis le parking de la résidence, un copropriétaire peut-il mettre à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale une résolution visant à me faire déplacer ce moteur ?

J'ai effectué quelques recherches, mais je ne trouve pas vraiment de réponse à ma question.

J'ai trouvé une piste avec le droit acquis.

Cependant, une telle résolution à l'ordre du jour est-elle licite ? Et doit-elle être votée?

En cas d'adoption, le syndic peut-il m'obliger à faire déplacer ce moteur? Qui doit en supporter le coût financier ?

Je vous remercie d'avance pour vos retours.

Par **youris**, le **05/06/2023** à **15:32**

bonjour,

c'est le syndic en concertation avec le conseil syndical qui établit l'ordre du jour de l'assemblée générale, il faut donc que, sachant que votre installation de votre climatisation a

fait l'objet d'un vote favorable de votre A.G., que votre installation ne soit pas conforme aux conditions d'installation prévues dans la résolution votée.

avez-vous respecté les conditions d'installation prévues dans la résolution votée, il y a 4 ans, en particulier, en matière de respect de l'harmonie de l'immeuble ?

Si l'installation de votre climatiseur est conforme à la résolution votée, il y a 4 ans, le syndic et le conseil syndical devraient refuser une nouvelle résolution sur ce sujet.

salutations

Par **Julien78**, le **05/06/2023 à 15:43**

L'installation est conforme à la résolution votée qui a été vérifié/validé par le syndic.

Le syndic a tout de même mis cette résolution à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

Je n'ai donc aucun recours ?

Par **youris**, le **05/06/2023 à 15:50**

je suis surpris que le syndic et le C.S. ait mis cette résolution à l'ordre du jour si votre installation est conforme à la résolution votée , il y a 4 ans.

que dit exactement la résolution présentée par ce copropriétaire ?

Par **youris**, le **05/06/2023 à 15:51**

je suis surpris que le syndic et le C.S. aient mis cette résolution à l'ordre du jour si votre installation est conforme à la résolution votée , il y a 4 ans, installation vérifiée et validée par votre syndic.

que dit exactement la résolution présentée par ce copropriétaire ?

Par **Julien78**, le **05/06/2023 à 16:14**

La résolution demande de déplacer le moteur pour le rendre non visible, sans plus de précision.

Par **youris**, le **05/06/2023** à **17:16**

est-ce que l'invisibilité de votre climatiseur était une condition prévue à la précédente résolution ?

Par contre, il y a toujours le respect de l'harmonie de l'immeuble qui est en principe, mentionné dans tous les R.C. mais cela aurait du être vu par votre syndic, mais il est possible que le copropriétaire auteur de la résolution estime que votre appareil ne respecte pas l'harmonie de l'immeuble.

Par **Julien78**, le **05/06/2023** à **17:40**

est-ce que l'invisibilité de votre climatiseur était une condition prévue à la précédente résolution ?

La réponse est : non.

Je comprends bien votre explication.

Mais est-ce que l'adoption de la résolution, et l'exécution des travaux conformément à celle-ci peut-elle me conférer un droit acquis, sur lequel une résolution ne pourrait revenir sans mon accord express?

Par **youris**, le **05/06/2023** à **17:48**

il n'existe pas de droit acquis en la matière, un ou des copropriétaires peuvent toujours estimer que votre installation ne respecte pas l'harmonie de l'immeuble.

Par **Julien78**, le **05/06/2023** à **18:01**

Pourtant je suis tombé sur ça :

Depuis un arrêt de la Cour de Cassation du 28 Janvier 1987, dès lors que l'Assemblée générale a accordé à un copropriétaire un droit particulier au profit de son lot, ce droit devient un droit acquis c'est-à-dire que l'assemblée générale ne pourra pas retirer ce droit sans l'accord du copropriétaire (Cass. 3e civ., 28 janv. 1987 : Loyers et copr. 1987, comm. 102. – Cass. 3e civ., 12 avr. 2005 : Administrer juill. 2005, p. 50)

Par **youris**, le **05/06/2023** à **18:12**

selon l'arrêt que vous citez, il ne faut pas que les travaux contreviennent aux dispositions du règlement de copropriété comme le respect de l'harmonie.

attendez d'autres réponses.

Par **yapasdequoi**, le **05/06/2023** à **19:11**

Bonjour,

Si cette résolution passe (ce qui n'est pas certain), vous pourrez la contester via l'article 42, avec un (bon) avocat.

Par **beatles**, le **05/06/2023** à **21:51**

Bonsoir,

[quote]

Si cette résolution passe (ce qui n'est pas certain), vous pourrez la contester via l'article 42, avec un (bon) avocat.

[/quote]

Ce ne serait pas un conseil pour le moins pertinent au vu des deux arrêts de la Cour de cassation fournis par Julien78 :

- 28 janvier 1987 ([pourvoi n° 85-14.918](#))

- 12 avril 2005 ([pourvoi n° 04-10.507](#))

Tous les deux sont clairs et explicites.

L'autorisation donnée à Julien78, qui n'a pas été contestée, n'a pu lui être accordée que conformément au « **b** » de l'[article 25](#), sans restriction concernant l'aspect extérieur de l'immeuble ; de plus Julien78 n'a pas consenti « *que le problème fût discuté sur de nouvelles bases* ».

Le conseil que l'on puisse donner à Julien78 c'est d'avertir le syndic, qui ne peut que maintenir la question au vu de l'[article 10](#) du décret du 17 mars 1967, que s'il ne conseille pas au président de séance de la retirer (obligation de conseiller), ou d'expliquer pourquoi il faut le faire et que si elle est approuvée, que Julien78 n'aurait pas à en tenir compte et que si le syndicat aurait l'idée d'assigner Julien78 que ce dernier se réserverait le droit de se défendre au vu des deux arrêts de la Cour de cassation précités (explicites).

La position de Julien78 doit être de laisser venir pour ne pas engager des frais de justice inutiles pour attendre une réponse qui risque d'être faite au bout de deux ans.

Cdt.