



Travaux privés mais pouvant pas être refusés

Par **taniaourson**, le **23/09/2019 à 16:21**

Bonjour,

Nous sommes une petite copropriété composée de maisons mitoyennes (copropriété dite horizontale) de moins de 20 lots.

Mon voisin souhaite installer une pompe à chaleur dans son jardin (jouissance privative).

Le syndic nous fait part que cette demande de travaux sur des parties privatives nécessite au préalable une autorisation de l'AG, mais que pour certains travaux sur des parties privatives ne peuvent pas vraiment être refusés.

1 - Selon le syndic, on ne peut pas voter contre l'installation d'une pompe à chaleur ?

Est-ce que la position du syndic se révèle fondée ? sur quel texte il se réfère juridiquement ?

Le syndic met également en avant de nouveaux dispositifs écologiques sur les énergies renouvelables et fait part encore une fois que l'on ne pas voter contre ? Sur quelle loi se base-t'il (loi transition énergétique ?)

2 - Y a t-il une liste de travaux sur parties privatives soumis à autorisation préalable et cas particuliers (où ne pouvant pas vraiment refusés)

Merci par avance de vos futurs contributions.

Par **santaklaus**, le **23/09/2019 à 17:56**

Bonjour,

- Attention aux nuisances sonores:

<https://www.energiefutee.fr/blog/conseils-pratiques/pompe-a-chaleur/>

- Sinon, sauf erreur de ma part c'est un vote à la majorité article 25 de la loi du 10/07/1965.

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006068256>

- Selon le syndic, on ne peut pas voter contre l'installation d'une pompe à chaleur ?

Entreprendre des travaux dans un jardin avec jouissance privative requiert l'accord des copropriétaires en assemblée générale. La majorité de l'article 25 est nécessaire pour des travaux de construction légère tels que : abri de jardin ; couverture de terrasse; pergola. La majorité de l'article 26 est nécessaire pour des travaux de constructions permanentes, qui modifient en profondeur les parties communes, tels que construction d'une véranda ou création d'une terrasse. Sauf erreur de ma part vous pouvez vous y opposer.

SK

Par **taniaourson**, le **24/09/2019** à **14:09**

Je vous remercie pour votre réponse.

Vous confirmez bien que l'installation d'une pompe à chaleur est soumise au préalable à une autorisation en AG et que le vote se fera à la majorité de l'article 25 de la loi du 10/07/1965.

Jusqu'à présent il n'y a pas eu d'installation d'une pompe à chaleur dans notre copropriété et effectivement celle-ci risque d'engendrer des nuisances sonores et c'est bien là le problème.

Le syndic indique aux copropriétaires que l'on ne peut pas refuser l'autorisation de travaux de pose d'une pompe à chaleur et par là, même au moment du vote, de s'y opposer en votant contre et donc la question que je pose est bien la suivante : le syndic en a-t'il réellement le droit et sur la base de quel texte de loi ou dispositif écologique ?

Sinon, j'aurai tout lieu de penser que le syndic induit le syndicat des copropriétaires à accepter et autoriser tous les travaux sur les parties privatives demandés par un copropriétaire ou d'autre copropriétaires.

Par **santaklaus**, le **24/09/2019** à **16:37**

Re : Cette pompe à chaleur c'est bien pour installer une climatisation ?

SK

Par **taniaourson**, le **25/09/2019** à **13:15**

Bonjour,

La pompe à chaleur est le chauffage principal de la maison. Je ne sais pas si elle fait

climatisation.

A défaut de pouvoir s'opposer ou d'être minoritaire, peut-on prendre des mesures pour réduire le bruit d'une pompe à chaleur ? Lesquelles seraient efficace ? Comment les formuler ?

Merci pour votre aide.

Par **youris**, le **25/09/2019** à **13:52**

bonjour,

une assemblée générale peut toujours voter contre une obligation légale mais dans ce cas, le syndicat des copropriétaires risque d'être condamné par les tribunaux si la loi prévoit une sanction en cas de refus d'application.

le syndic ne peut qu'informer le syndicat des copropriétaires des conséquences d'un refus.

salutations

Par **beatles**, le **25/09/2019** à **15:49**

Bonjour,

Une nouvelle fois je rappelle ce qui suit !

Cour d'appel d'Aix-en-Provence ; chambre 1A ; 14 décembre 2010 ; n° R.G. 09/08794

*D'une part que, nonobstant d'anciens avis ou décisions publiés entre 1977 et 1989, **Maître M. ne peut occulter les nombreuses décisions et recommandations postérieures que le premier juge a parfaitement rappelées alertant le notariat sur le risque juridique encouru par la méthode « Stemmer ».** De surcroît qu'en soutenant à tort que les actes de ventes plaçaient réellement les divers « acquéreurs des lots » encore qualifiés de co-indivisaires (sic) sous le régime de la copropriété, **alors qu'il ne pouvait ignorer en tant que professionnel du droit que la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, impose l'existence de parties de bâtiments et de terrains réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé, Maître M a personnellement manqué à son obligation de conseil et de sécurité juridique qui s'impose à tout officier ministériel**, et engagé sa responsabilité comme justement retenu par le premier juge, dans le cadre du partage contractuellement prévu dans chaque acte de vente (source Office Notarial de Baillargues).*

Article 2 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la propriété des immeubles bâtis

Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Conseil d'État ; 27 octobre 1993 ; n° 110375

Qu'il résulte clairement du règlement de copropriété que les copropriétaires ont la propriété indivise de l'ensemble des parties communes ; **que chacun des copropriétaires dispose, toutefois, sur le terrain correspondant à son lot, d'un droit de jouissance exclusif qui constitue, avec la maison individuelle à construire, la partie privative de la copropriété** ; que cette division de terrain en vue de l'implantation d'un bâtiment relève des dispositions de l'article R.315-1 précité.

Conseil d'État ; 9 avril 2014 ; n° 338363

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier, notamment de l'imprimé-type de la demande de permis de construire et de la notice jointe à cette demande, qu'une partie des constructions autorisées par le permis attaqué est destinée à être vendue et **que « la gestion du sol sera celle d'une copropriété horizontale » ; qu'un tel régime comporte une division en parties affectées à l'usage de tous et en parties affectées à l'usage exclusif des copropriétaires, chacun d'eux disposant d'un droit de jouissance privative exclusif sur sa maison individuelle et le terrain attenant** ; que le projet de la société entrerait ainsi dans les prévisions de l'article R. 421-7-1 et, par voie de conséquence, des articles R. 315-6 et R. 315-7 du code de l'urbanisme.

CONCUSSION : Article 432-10 du Code pénal

Le fait, par **une personne** dépositaire de l'autorité publique ou **chargée d'une mission de service public**, de recevoir, exiger ou ordonner de **percevoir à titre de droits ou contributions, impôts ou taxes publics, une somme qu'elle sait ne pas être due**, ou excéder ce qui est dû, **est puni de cinq ans d'emprisonnement et d'une amende de 500 000 €**, dont le montant peut être porté au double du produit tiré de l'infraction.

J'ajouterai que les articles 71-1 à 71-13 du décret 55-1350 (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000491272&categorieLien=cid#L>), qui définissent l'état descriptif de division, sont des règles d'ordre public qui régissent la publicité foncière (règles obligatoires qui touchent à l'organisation de la Nation et de l'économie) et qui ne peuvent pas être anéanties par des lois ou conventions qui régissent les rapports entre particuliers (loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ou règlement de copropriété) ; donc toute clause contraire authentifiée par un acte notarié, n'étant pas une erreur au vu du règlement national du Conseil Supérieur du Notariat (https://www.lidn.fr/wp-content/uploads/2018/05/reglement_national_-_reglement_intercours.pdf), est, pour le moins, de mauvaise foi et violerait l'article 1104 du Code civil : **« Les contrats doivent être négociés, formés et exécutés de bonne foi. Cette disposition est d'ordre public. »**

Le terrain composant un lot de copropriété horizontale est une partie privative, à laquelle la maison est par droit d'accession (articles 546, 551 et 552 du Code civil) elle aussi une partie privative.

Si vous n'avez pas des parties de terrain réservées à l'usage de tous les soi-disant

copropriétaire : **vous n'êtes pas en copropriété !**

Cdt.

Par **taniaourson**, le **26/09/2019** à **22:44**

Bonjour,

Je vous remercie pour tous ces éléments très complets.

Nous avons des parties communes : portail et portillon à l'entrée de la résidence, espaces verts devant nos maisons, local poubelle, parking, voirie, terrain à l'usage de tous et de ce fait, nous sommes sous le régime de la copropriété.

Merci pour votre aide.

Par **taniaourson**, le **27/09/2019** à **01:23**

Bonjour,

Je vous remercie tous pour vos contributions. Grace aux réponses obtenues, j'ai progressé dans ma réflexion.

Si je comprends bien, on se base sur la loi du 10/07/1965 en particulier 3 articles et sur le règlement de copropriété.

Dès lors qu'un propriétaire demande d'effectuer des travaux sur les parties privatives à ses frais, travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ; (art 25-b), alors il faut au préalable l'autorisation de l'AG pour réaliser les travaux.

Cela concerne notamment l'installation d'une pompe à chaleur, de surcoût lorsqu'il s'agit de faire des économies d'énergie ou de réduction de gazs à effet de serre (cela rentre également dans le champ d'application de l'article 25-alinéa f).

Donc il ya une obligation légale et le règlement de copropriété à respecter, le syndicat des copropriétaires réuni en AG aura intérêt à autoriser la réalisation des travaux au propriétaire concerné, car s'il refuse la réalisation de travaux lors de l'assemblée générale (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" selon l'article 30.

Selon la contribution de Youris, je cite " syndic ne peut qu'informer le syndicat des copropriétaires des conséquences d'un refus."

Notre syndic incite, voire oriente ou influence le vote (abus manifeste de pouvoir du syndic dans un souci d'éviter un contentieux juridique que pourrait exercer le propriétaire lésé), le

syndicat des copropriétaires à autoriser la réalisation des travaux au propriétaire concerné.

Aussi, l'Assemblée générale avant de se prononcer doit vérifier que les travaux envisagés répondent à la condition suivante notamment « ne pas porter atteinte aux droits des copropriétaires (art 9)».

Je souhaite soulever que l'installation d'une pompe à chaleur dans un logement de notre copropriété porte atteinte à mes droits, ainsi qu' autres copropriétaires et ont des conséquences néfastes car risque de nuisance sonore et par la suite, risque éventuel de trouble anormal de voisinage.

Dans mon entourage, on évoque beaucoup de nuisance sonore lié à la pose d'une pompe à chaleur. Comment poser des limites, mon **AG est dans les 4 jours**.

Pouvez-vous svp, me donner la méthode et les bonnes formulations pour **indiquer des conditions lors de la prochaine l'AG**.

Avec tous mes remerciements et mes sincères salutations,

Par **beatles**, le **27/09/2019 à 10:13**

Effectivement vous êtes en copropriété uniquement pour ce qui est des espaces communs réservés à l'usage de tous ainsi que pour les équipements communs.

C'est donc le dernier alinéa de l'article 1 de la loi n° 65-557 qui s'applique puisque vous n'avez pas prévu une organisation différente.

Cela implique que chaque copropriétaire doit avoir l'usage exclusif du terrain, attenant à sa maison, composant son lot, ce qui en fait une partie privative dont il est le propriétaire exclusif.

Pour ce qui est des maisons mitoyennes au sens de l'article L.231-1 du Code de la construction et de l'habitation elles sont une maison individuelle pouvant contenir deux unités ou plus d'habitation et ne pouvant pas être considérée comme un immeuble collectif soumis au statut de la copropriété (jurisprudence administrative).

Donc l'état descriptif de division dont font état les articles 2 et 3 du décret n° 67-223 s'applique uniquement au terrain d'assiette de la dite copropriété et non pas au bâti auquel s'applique l'article 653 du Code civil.

La loi du 10 juillet 1965 s'applique obligatoirement à des immeubles bâtis (bâtiments collectifs) et non pas à des immeubles non bâtis (terrains ou fonds de terre).

Lorsque l'on parle, dans la loi précitée, d'aspect extérieur de l'immeuble cela concerne l'aspect extérieur du volume qu'est un immeuble bâti ! Quel pourrait être l'aspect extérieur d'un plan tel un terrain ? Quel peut être l'extérieur d'un terrain ?

Par **taniaourson**, le **27/09/2019** à **12:03**

Bonjour,

Merci, de nouveau, pour votre réponse. Je retiens de votre réponse plusieurs aspects : nous sommes dans une petite copropriété. Nous avons effectivement des parties communes soumises au régime de la copropriété loi de 10/07/1965 et du règlement de notre copropriété. Là, je suis d'accord avec votre raisonnement.

Je vous confirme que chacun a une maison individuelle mitoyenne privative composée d'un jardin rattaché à notre lot avec un usage exclusif et privatif. Nos 16 maisons individuelles mitoyennes forment en fait, vue du ciel presque un ensemble bâti en forme de U, mais chaque maison et le jardin associé sont bien des parties privatives.

La pompe à chaleur serait fixée sur le mur de la maison privative sur la façade côté jardin (peut-être aussi fixé au sol du jardin privatif), donc cela affecte bien l'aspect extérieur de l'immeuble bâti et dans ce cas, il faut respecter le règlement de copropriété: " *les portes extérieures, fenêtres et volets, garde-corps... et **ne façon générale tout ce qui se voit de l'extérieur des villas, quoi que propriété particulière** ne pourront être modifiés dans leur matière, leurs formes et les couleurs, qu'avec l'assentiment de l'AG" et **donc celle-ci est visible. Peut-on autoriser les travaux uniquement à la condition qu'il pose un caisson d'insonorisation autour de l'appareil visant à réduire le bruit?***

Par **beatles**, le **27/09/2019** à **12:37**

Non votre bâti n'est pas soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis puisque vos maisons individuelles bien que mitoyennes ne sont pas des immeubles bâtis (bâtiments collectifs).

Je vous renvoie au deux premiers alinéas de l'article 1 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots.

Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables.

[/quote]

Ce règlement a été écrit comme si les villas étaient des immeubles bâtis au sens de l'article 1 de la loi du 10 juillet 1965 ; cela signifierait, comme les terrains composant les lots sont des parties privatives, que les autres propriétaires de lots ont un droit de regard sur l'intérieur des parties privatives d'autrui.

En fait votre copropriété dite horizontale est le résultat de l'ancien article R.421-7-1 du Code de l'urbanisme ou permis de construire valant division soumis à la réglementation sur les

lotissements et pouvant faire l'objet d'un cahier des charges.

Le fait de mélanger un RdC avec un cahier des charges montre la volonté de contourner la législation sur les lotissements qu'est votre dite copropriété.

En fait votre problème n'a pas de réponse claire au vu des éléments fournis, et pour trancher le problème la seule solution ne peut être fournie que par les tribunaux.

En cas d'installation de PAC sans votre autorisation il vous reste la possibilité de contester devant les tribunaux si vous êtes sûre de votre coup.

Par **Catita**, le **28/10/2021** à **09:04**

Bonjour,

Je suis propriétaire d'une maison mitoyenne faisant partie d'une copropriété horizontale donnant sur un petit jardin en copropriété totale. Deux murs de ma maison donnent sur ce petit jardin, dont l'un est invisible depuis les fenêtres des autres maisons... mais se trouve à l'intérieur de ce jardin. Je n'ai pas de terrain privatif.

Ai-je le droit de faire installer une pompe à chaleur contre ma maison ? Faut-il dans ce cas, outre la déclaration en mairie, obtenir l'accord des 2 autres copropriétaires ?

Je vous remercie pour votre réponse.

Bien cordialement

Par **beatles**, le **28/10/2021** à **10:40**

Bonjour,

Vous avez été placée illégalement en tant qu'indivisaires fonciers principe de la méthode STEMMER interdite par les justices administrative et judiciaire.

Néanmoins vous n'avez pas d'autorisation à demander pour la simple raison que l'article 25b de la loi du 10 juillet ne concerne que les parties communes d'un immeuble dont la propriété a été répartie entre plusieurs personnes ; ce qui n'est pas le cas de votre maison mitoyenne qui ne fait pas partie d'un immeuble bâti défini au I de l'article premier de la loi du 10 juillet 1965.

La pompe à chaleur n'affectera pas de soi-disant parties communes et l'aspect extérieur ne concernera que votre maison.

Conseil d'Etat ; 21 juin 1993 ; [n° 93272](#) :

[quote]

Considérant, d'une part, qu'aux termes de l'article R.421-1 du code de l'urbanisme : "La demande de permis de construire est présentée soit par le propriétaire du terrain ou son mandataire, soit par une personne justifiant d'un titre l'habilitant à construire sur le terrain ... La demande précise ... l'identité du propriétaire au cas où celui-ci n'est pas l'auteur de la

demande ..." ;

Considérant, d'autre part, qu'il résulte des dispositions de l'article 25-b) de la loi susvisée du 10 juillet 1965, auxquelles les stipulations des règlements de copropriété ne sauraient déroger, en vertu de l'article 43 de la même loi, que les "travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble" sont soumis à autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires ;

Considérant que les travaux faisant l'objet de la demande de permis de construire présentée par M. X... consistaient en l'adjonction d'un garage surmonté d'une terrasse au pavillon dont l'intéressé était propriétaire dans un ensemble immobilier, régi par un règlement de copropriété, comprenant, d'une part, 57 lots pour chacun desquels l'usage exclusif de la partie du sol correspondant à l'assiette de la maison individuelle et du jardin attenant était réservé au copropriétaire et, d'autre part, des installations communes ; que les travaux envisagés ne portaient pas sur les parties communes et n'affectaient l'aspect extérieur que du seul pavillon individuel de M. X... ; que, dès lors, et contrairement à ce qu'a jugé le tribunal administratif, la circonstance que la demande de permis ne mentionnait que l'identité de M. X..., sans indication sur l'identité des propriétaires des autres lots, n'était pas de nature à faire regarder cette demande comme présentée en méconnaissance des dispositions de l'article R.421-1 précité du code de l'urbanisme ;

[/quote]

Pour information concernant les maisons mitoyennes qui ne sont pas des constructions à usage d'habitation collective (immeuble bâtis visés au I de l'article premier de la loi du 10 juillet 1965...

Conseil d'Etat ; 22 juillet 1992 ; n°78196 et 119205 :

[quote]

Considérant que l'article UG 2 du règlement du plan d'occupation des sols de Maurepas interdit, dans la zone où se trouve le terrain d'assiette de l'immeuble qui fait l'objet des arrêtés attaqués, les "constructions à usage d'habitation collective" ; qu'il ressort des pièces du dossier que la construction autorisée par l'arrêté du 30 avril 1985 se compose de trois maisons d'un étage et de leurs annexes, d'une surface hors oeuvre nette totale de 332 m² agencées autour d'une cour commune ; qu'elle constitue, par son architecture et sa faible superficie et alors même qu'elle comporte cinq logements distincts, une construction à usage d'habitation individuelle et non une construction à usage d'habitation collective ;

[/quote]

Conseil d'Etat ; 20 novembre 2002 ; n° 211042 :

[quote]

Considérant qu'en jugeant que la construction projetée, qui comprend deux habitations distinctes mitoyennes, doit être regardée, eu égard à son architecture et à sa superficie, comme une construction à usage d'habitation individuelle, autorisée par le règlement du plan d'occupation des sols de Saintry-sur-Seine, et non comme une construction à usage d'habitation collective, la cour, qui n'a pas commis d'erreur de droit, s'est livrée à une appréciation souveraine des faits de la cause qui, en l'absence de dénaturation, n'est pas susceptible d'être discutée devant le juge de cassation ;

[/quote]

Conseil d'Etat ; 12 novembre 2012 ; n° 344365 :

[quote]

Considérant, par suite, que si le nombre de logement que comporte une construction est au nombre des critères qui permettent de la caractériser comme " maison individuelle " au sens de l'article UG 5 A cité ci-dessus du règlement du plan d'occupation des sols de Louveciennes, la cour a cependant entaché son arrêt d'erreur de droit en jugeant qu'une " maison individuelle " au sens de cet article ne pouvait comporter qu'une seule unité d'habitation, et en assimilant en conséquence une demande de permis de construire pour une maison individuelle comportant trois logements à une demande de permis de construire pour trois maisons individuelles au sens de cet article ; que, par suite, et sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens de la requête, son arrêt doit être annulé ;

[/quote]

Cour administrative d'appel de Marseille ; 21 avril 2016 ; n° 14MA01558 :

[quote]

... que constitue une maison individuelle, au sens des dispositions précitées, une construction qui, bien que susceptible d'accueillir plusieurs logements, par ses proportions, son architecture horizontale plutôt que verticale, et son aspect extérieur, ne peut être qualifié d'immeuble d'habitation collective ; (point 7 sur le bien fondé du jugement)

... qu'il ressort par ailleurs des caractéristiques de la construction en litige, eu égard à sa faible superficie, son architecture horizontale et son aspect extérieur, qu'elle ne peut être regardée comme un immeuble d'habitation collective alors même qu'elle abrite deux logements ; (point 8 sur le bien fondé du jugement)

[/quote]

Votre soi-disant copropriété est une copropriété fictive ou artificielle :

[quote]

... ne répondant ni à la définition ni au statut de la copropriété et ne comportant que des parties communes à usage privatif ayant le caractère de bien indivis partageables entre les parties.

(Cour d'appel de Grenoble ; 25 novembre 2013 ; RG 11/03602)

[/quote]

Il faut surtout tenir compte du caractère partageable qui ne lèserait personne... au contraire.

Cdt.