



## Climatisation installée en copropriété sans autorisation – quels recours ?

Par **tartag**, le **29/01/2025 à 16:19**

Bonjour,

Je suis copropriétaire d'un appartement dans une copropriété depuis 2021 et j'ai récemment découvert l'installation d'une unité extérieure de climatisation sur un mur des parties communes.

Après vérification des procès-verbaux d'assemblée générale, aucune autorisation n'a été votée pour cette installation.

De plus, je n'ai n'ai trouvé aucune trace d'un précédent appareil, ni dans les documents de la copropriété, ni lors de mes observations avant mon achat. J'ai même une photo de ma visite avant achat en 2021 et il n'y a pas de clim dessus.

Après échange avec le syndic il s'avère que c'est un autre copropriétaire qui aurait remplacé d'un ancien équipement démonté en 2020...

Le syndic ne fait que le "passe-plat" des informations entre l'autre copropriétaire et moi. Il ne semble pas alerté de la situation.

Je prévois donc de lui envoyer une mise en demeure pour solliciter son action officiellement et demander, si l'installation n'est pas légale, son démontage.

Mes questions :

- Cette installation est-elle irrégulière en l'absence de vote en AG ?
- Le syndic peut-il tolérer cette installation sans formalité ?
- Si l'installation est non conforme, quels sont les recours possibles ?
- Est ce que cette mise en demeure est légitime ? Et si oui que dois je invoquer ?

Par **Zénas Nomikos**, le **29/01/2025 à 16:41**

Bonjour et bienvenue tartag,

*a priori*, je ne suis pas compétent pour répondre à vos questions mais je me demande quel est votre intérêt à vous opposer à cet état de fait.

Pour les textes sur la copropriété :

[LOI DE 1965](#)

[DECRET DE 1967](#)

Pour poser vos questions gratuitement et à volonté près de chez vous : <https://www.anil.org/>

Cordialement.

Zénas

Par **tartag**, le **29/01/2025** à **16:48**

Je pense que vous ne devriez pas perdre votre temps avec mon sujet si vous n'etes pas compétent dans ce domaine.

Mais pour préciser mon intérêt :

- la climatisation est très proche de mon logement (moins de 1m) et engendre des nuisances sonores.
- De plus je pense que laisser une installation non légale peut nuire à la valeur de chaque lot de la copropriété.
- création d'un précédent envoyant un signal à tous qu'il est possible d'installer ce qu'on veut quand on veut sans demander

Par **youris**, le **29/01/2025** à **17:07**

bonjour,

vous pourriez également informer le conseil syndical de l'installation irrégulière de ce climatiseur.

le syndic ne peut faire qu'une mise en demeure amiable au copropriétaire concerné, pour une procédure judiciaire, le syndic devra avoir l'autorisation de l'A.G.

salutations

Par **tartag**, le **29/01/2025** à **17:08**

Merci de votre retour.

C'est une petite copro et il n'y a pas de conseil syndical.

Par **Zénas Nomikos**, le **29/01/2025** à **17:14**

cher tartag, si vous êtes victime de nuisances sonores cela peut nuire à votre santé psychosomatique donc vous êtes dans votre droit de demander la désinstallation de cette climatisation qui aurait dû être votée au préalable en AG de copropriété à je ne sais quelle majorité de l'article 24 ou 25 voire 26 de la loi de 1965, à vérifier :

[quote]

L'autorisation 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.[/quote]

Sur l'aspect pénal des troubles sonores environnants de voisinage :

<https://www.legavox.fr/blog/jerome-chambtron/droit-penal-troubles-sonores-environnants-30792.htm>

Pensez aux consultations gratuites d'avocat dans les palais de justice et autres lieux publics.

Bon courage et cordialement.

Zénas

Par **Lingénu**, le **29/01/2025** à **18:10**

Bonjour,

Vous pouvez tenter d'obtenir du copropriétaire concerné qu'il retire son élément de climatisation et demander au syndic, dont sa mission inclut de faire respecter le règlement de copropriété, qu'il mette en demeure ce copropriétaire.

Si vous n'obtenez pas de résultat vous pouvez :

- agir contre ce copropriétaire sur le fondement d'un trouble anormal du voisinage,
- faire inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale que le syndicat demande la dépose de l'équipement et décide une action en justice à cette fin,
- exercer personnellement contre ce copropriétaire l'action du syndicat.

L'action pour trouble anormal de voisinage est de la compétence du juge des contentieux de la protection. Une conciliation préalable doit avoir été tentée. La représentation par avocat n'est pas obligatoire. La preuve du trouble vous incombe.

L'exercice par un copropriétaire de l'action du syndicat est prévu à l'article 15 de la loi 65-557

du 10 juillet 1965. La représentation par avocat est obligatoire. La juridiction compétente est le tribunal judiciaire.

Par **youris**, le **29/01/2025 à 18:55**

tartag,

dans vos premiers messages, vous ne mentionnez que l'illégalité potentielle de l'installation du groupe extérieur du climatiseur, puis dans un message plus récent il s'agit de troubles sonores causés par le groupe extérieur du climatiseur, ce qui fait 2 problèmes qui se traitent différemment.

lors de vos correspondances avec le syndic, avez-vous également signalé les nuisances sonores causés par le climatiseur ?

salutations

Par **tartag**, le **29/01/2025 à 20:01**

Merci à tous pour vos retours.

@youris : Non, lors des correspondances avec le sydic, je n'ai pas signalé les nuisances sonores. Seulement l'illégalité de l'installation.

À ce stade, et à la lecture de tous vos messages, je prévois d'envoyer une mise en demeure au syndic pour :

1- le mettre devant ses responsabilités : je veux qu'il reconnaisse l'illégalité de l'installation et qu'il confirme qu'il n'y a pas eu de contrôle de conformité.

2- En l'absence de présentation du projet en amont et du contrôle, que l'installation pose des interrogations sur sa conformité. Elle est très proche d'autres habitations

En conséquence, je demande au syndic de mettre en demeure le copropriétaire responsable et de prendre les mesures nécessaires pour faire appliquer les règles de copropriété, la loi et assurer la sécurité et le bien-être des habitants via un contrôle de conformité. Ou le démontage de l'installation le cas contraire.

Franchement, je suis un peu perdu par tout ça... D'où ma présence ici et cette situation me rend très anxieux.

Si vous avez un meilleur plan d'action, je suis preneur.

Par **youris**, le **29/01/2025** à **20:41**

bonjour,

le syndic ne dispose pas d'un pouvoir absolu dans une copropriété, il ne peut pas engager des dépenses sur le budget de la copropriété sans l'accord de l'A.G.

il peut certes mettre en demeure le copropriétaire concerné mais il ne pourra pas aller plus loin sans l'accord de l'A.G.

concernant les nuisances sonores que vous subissez, si vous êtes le seul, il vous appartient de vous en occuper, cela ne concerne pas le syndic.

salutations

Par **Marck.ESP**, le **29/01/2025** à **20:43**

Bonjour et bienvenue

Par courrier recommandé avec AR, informez le syndic de votre souhait de voir ce climatiseur retiré.

Vous avez intérêt à contacter les autres copropriétaires pour leur demander de vous soutenir dans votre démarche.

Enfin, si le syndic ne réagit pas ou si les autres copropriétaires ne sont pas d'accord, vous pouvez saisir le tribunal pour demander le retrait du climatiseur.

Par **miyako**, le **29/01/2025** à **20:49**

Bonsoir,

Si vraiment cette clim. vous cause des troubles sonores à l'intérieur de chez vous ,il faudra faire faire les mesures par un expert en la matière ,et qui en même temps vérifiera la conformité de l'installation sur le plan technique et sécurité.(electricité,évacuation des condensats ,mesures acoustiques externes et internes)coût d'une telle expertise environ 1500€ TTC minnum.Il faudra également faire convoquer le co proprio qui a installé cette clim.

Si vous devez passer par la case tribunal ,alors là vous nêtes pas sorti d'affaire .1/tentative de conciliation obligatoire.Si échec .....

2/assignation par avocat devant le tribunal judiciaire . Si aucune expertise contradictoire n'a eu lieu en amont du procès ,le magistrat ordonnera une expertise judiciaire (entre 2500 et 3000€) et comme la justice française est très lente, cela durera plusieurs mois .Bref une vraie galère! et pas certain qu'il vous donne raison ,sutout si le syndic traîne les pieds et que la clim est conforme et qu'elle provient bien à la suite d'une précédente installation semblable et que

cela ne gêne personne d'autre..

Bien regarder également le règlement co pro

La consultation d'un avocat me paraît absolument indispensable ,ce dernier vous conseillera utilement ,sur la marche à suivre .

Cordialement

Par **tartag**, le **29/01/2025 à 20:53**

@youris et @Marck.ESP, merci !

D'accord, donc j'envoie quand meme ma lettre en l'état ? Demandant la constatation de l'illégalité et la demande de mise en demeure du copropriétaire pour retrait ?

Et si ca n'aboutit pas, j'initie une action en justice concernant les nuisances sonores contre le copropriétaire directement ?

Par **miyako**, le **29/01/2025 à 20:59**

Bonsoir,

[quote]

Et si ca n'aboutit pas, j'initie une action en justice concernant les nuisances sonores contre le copropriétaire directement ?[/quote]

Avant de vous lancer dans pareille aventure ,consultez bien un avocat ,car il vous faudra prouver les nuisances sonores par une expertise contradictoire,sous peine que ce soit le juge lui même qui l'ordonne .

Cordialement

Par **Zénas Nomikos**, le **29/01/2025 à 21:00**

pour les nuisances sonores il y a aussi la piste des FDO : si les forces de l'ordre viennent chez vous et constatent le bruit ils peuvent verbaliser pour contravention : C3 ou C5 et au final ça peut chiffrer pour le contrevenant et le dissuader rapidement de faire tourner sa clim et de vous importuner jour et nuit : d'ailleurs si le bruit est de nuit c'est plus grave et donc plus lourdement verbalisé avec amende plus lourde

[quote]

cette situation me rend très anxieux.

[/quote]

Bon courage et respirez : cherchez RESPIRELAX sur youtube ça peut peut-être vous aider à vous relaxer et relativiser le souci :

[https://www.youtube.com/results?search\\_query=RESPIRELAX](https://www.youtube.com/results?search_query=RESPIRELAX)

paysages et musique relaxante :

<https://www.youtube.com/watch?v=y3sILyOYEpg&t=114s>