



pompe à chaleur air-air

Par **Pepouille**, le **03/10/2024** à **11:11**

Bonjour

Nous avons une résidence secondaire dans les Landes , dans une copropriété.

Mon mari a été opéré d'un adénocarcinome

Cette opération qui a nécessité 2 semaines d'hospitalisation a été suivie de séances de chimiothérapie.

Pour pouvoir vivre comme toute personne en bonne santé, nous avons fait installer une pompe à chaleur air, air dans notre résidence principale et secondaire. En effet, mon mari ne devait pas aller au soleil et encore moins à la plage.

Lors de l'AG, les copropriétaires ont rejeté notre demande de pompe à chaleur et n'ont pas tenu compte de notre demande suite à problème de santé.

Le syndic va nous envoyer en référé.

Pourriez vous, je vous prie, m'indiquer si, dans ce cas, le juge peut permettre de conserver cette pompe à chaleur.

Cordialement

Par **Lingénu**, le **03/10/2024** à **11:39**

Bonjour,

Le juge entendra les deux parties.

Le syndic voudra faire valoir les nuisances apportées par votre climatisation qui portent atteinte aux droits des autres copropriétaires.

Vos arguments à faire valoir en défense sont sur le fond :

- nécessité de la climatisation pour jouir correctement de votre lot de copropriété selon sa destination,

- droits des copropriétaires définis à l'article 9 de la loi 65-557 du 6 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.

- refus de la copropriété vous apportant un trouble disproportionné par rapport au trouble créé par la climatisation.

Fin de non-recevoir à opposer à la demande du syndicat : le juge des référés étant le juge de l'urgence et de l'évidence, comme en l'espèce il n'y a ni urgence ni évidence, il n'est pas compétent et la demande du syndicat ne peut être examinée que par le juge du fond.

Pour introduire l'instance sur le fond, le syndic devra y avoir été autorisé par l'assemblée générale.

Par **Lingénu**, le **03/10/2024 à 13:05**

J'oubliais l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 : *Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes.*

Vous seriez en bien meilleure position vis-à-vis du syndicat des copropriétaires si vous contestiez la décision de l'assemblée générale dans ces deux mois. Cela se fait par assignation devant le tribunal judiciaire. La représentation par avocat est obligatoire. Vous ne manquerez pas d'ajouter à votre demande principale des dommages et intérêts et une indemnité au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Si vous vous absteniez de contester, le syndic ne manquerait pas en référé de s'appuyer sur les dispositions de l'article 42 - « à peine de déchéance » - pour affirmer qu'en vous abstenant de contester vous avez tacitement accepté de vous soumettre au refus exprimé par l'assemblée.

Par **beatles**, le **03/10/2024 à 14:00**

Bonjour,

[quote]Pourriez vous, je vous prie, m'indiquer si, dans ce cas, le juge peut permettre de conserver cette pompe à chaleur.[/quote]

Lors de l'acquisition de votre résidence secondaire l'on vous a remis le règlement de copropriété et l'on vous a précisé que vous étiez soumis à la [loi du 10 juillet 1965](#) et du [décret du 17 mars 1967](#).

Donc vous n'ignorez pas que tout travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, ce qui est le cas de votre pompe à chaleur réversible, il vous faut l'autorisation, lors d'une assemblée générale, de la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires : ce qui vous a été refusé.

Vous avez fait fi de ce refus légal et le syndic a parfaitement raison de vous « envoyer » en référé.

Vous dites que votre mari ne doit ni aller au soleil ni aller à la plage ; avec un minimum de discernement l'on peut se demander pourquoi acquérir une résidence secondaire dans les Landes en bord de mer.

Cdt.

Par **Lingénu**, le **03/10/2024 à 14:09**

[quote]

Vous dites que votre mari ne doit ni aller au soleil ni aller à la plage ; avec un minimum de discernement l'on peut se demander pourquoi acquérir une résidence secondaire dans les Landes en bord de mer.[/quote]

Nous n'avons pas à nous substituer à un juge ni à tenir des propos moralisateurs ni à mesurer le discernement de ceux qui cherchent une réponse juridique dans une situation donnée.

Il nous est posé une question de droit, répondons en droit.

[quote]

Vous avez fait fi de ce refus légal.[/quote]

La question qui se pose est justement de savoir si le refus est légal. Ce sera au juge, à qui nous n'avons pas à nous substituer, d'apprécier.

Ne connaissant pas l'immeuble, n'ayant ni vu ni entendu fonctionner la climatisation, n'ayant pas assisté au débat en assemblée générale et n'ayant pas lu le procès verbal, je ne suis pas en mesure d'apprécier la légalité du refus. Juste une remarque en passant : un refus non motivé est un abus de droit et ce n'est pas légal.

Par **beatles**, le **03/10/2024 à 14:49**

Vous plaisez j'espère au vu du premier alinéa de l'article 17 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical.

[/quote]

- et ensembles du premier alinéa et du b) de l'article 25 :

[quote]

Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'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 ;

[/quote]

Que faites vous de la jurisprudence constante, que tout individu s'intéressant à la copropriété connaît, que systématiquement il faut remettre en l'état puisqu'il n'y a pas abus de minorité ; j'aimerais que vous nous donniez un exemple d'abus de majorité pour refuser un confort vu que dans un appartement l'on peut être à l'abri du soleil et pourquoi dans ce cas aller rechercher le soleil en bord de mer dans les Landes.

Toujours avec un minimum de discernement il y a d'autres moyens qu'une pompe à chaleur réversible pour rafraichir un appartement en été en bord de mer, appartement qui est une résidence secondaire que l'on peut occuper hors période estivale.

Mais libre à vous de conseiller de contester la décision pour envoyer dans le mur.

Je me retire et je vous laisse la main pour continuer à débattre.

Par **Pierrepauljean**, le **03/10/2024 à 14:52**

bonjour

votre demande de mise à l'ordre du jour d'une résolution vous autorisant à installer une pompe à chaleur était elle accompagnée d'un dossier complet (plan, caractéristiques....)?

étiez vous présent à l'AG ?

aviez vous voté "pour" ?

si oui, et que la résolution a été rejetée, vous êtes donc "opposant" et vous pouvez contester cette décision dans le délai des 2 mois de notification du PV avez vous saisi la juridiction compétente ?

Par **Isadore**, le **04/10/2024 à 10:14**

Bonjour,

[quote]

Vous dites que votre mari ne doit ni aller au soleil ni aller à la plage ; avec un minimum de discernement l'on peut se demander pourquoi acquérir une résidence secondaire dans les Landes en bord de mer.[/quote]

La résidence a été probablement acquise avant que le propriétaire ne développe sa maladie, ou avoir été donnée, ou être issue d'un héritage.

Avez-vous fait installer cette pompe à chaleur avant l'assemblée générale ?

Des voisins se sont-ils plaints de nuisances ? La mairie menace-t-elle la copropriété pour infraction aux règles de l'urbanisme ? Le problème est-il juste "esthétique" ou "de principe" ?

D'autres copropriétaires ont-ils déjà fait installer une climatisation ?

Par **beatles**, le **04/10/2024** à **10:49**

Avant ou après le refus peu importe : l'assemblée générale est souveraine (article 17 de la loi du 10 juillet 1965).

La légalité n'a que faire de probabilités.

L'installation d'une PAC affecte l'aspect extérieur de l'immeuble (article 25b de la loi du 10 juillet 1965 que j'ai pris le soin de retranscrire dans ma précédente intervention).

Peu importe les règles d'urbanisme, qui autoriseraient une telle installation et qui peuvent être restreintes par des lois spécifiques telle que la loi du 10 juillet 1965.

Je ne vois pas où ce refus serait de principe alors qu'un tel refus est « officiel » de par la loi (articles 17 et 25, de la loi du 10 juillet 1965, qui sont d'ordre public).

Par **Isadore**, le **04/10/2024** à **11:15**

Ben si, les raisons du refus sont importantes. Si la copropriété a refusé cette climatisation pour des raisons de principe, ce n'est pas la même chose que de refuser parce qu'il y a infraction aux règles d'urbanisme ou des nuisances.

Il va être compliqué de faire accepter une climatisation à des copropriétaires qui la refusent par principe. Mais si c'est lié à des nuisances ou à un non respect des règles d'urbanisme, la question pourra être résolue en soumettant une résolution à la prochaine AG, en changeant le modèle ou la position de l'appareil.

Ma copropriété est par exemple tolérante à l'égard des climatiseurs si le modèle et l'installation ne causent pas de nuisances. L'installation doit être faite sur le balcon ou la terrasse avec un maximum de discrétion. Les projets qui donnent des gages suffisants sont acceptés, les autres sont refusés.

Il y a des exemples de jurisprudence autorisant l'installation d'une climatisation même sans vote de l'AG (mais l'inverse existe aussi évidemment) :

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

Mais si les autres copropriétaires ont motivé leur refus par une raison légitime, ce n'est pas la peine d'aller même consulter un avocat. Il faut remédier au désordre, soumettre un nouveau

projet raisonnable à l'AG et alors seulement il sera envisageable de contester un éventuel refus en justice.

Ici il existe un motif légitime pour installer une pompe à chaleur (état de santé), mais cela ne permet pas de s'affranchir des règles en installant un machin bruyant ou qui expose la copropriété à des ennuis avec la mairie.

EDIT : si besoin, il est possible d'utiliser un climatiseur mobile qui ne nécessite pas de toucher aux parties communes ni de modifier l'apparence de l'immeuble. C'est très énergivore, mais bon...

Par **Lingénu**, le **04/10/2024** à **11:23**

[quote]
l'assemblée générale est souveraine[/quote]

Cette expression est à bannir. Elle ne veut rien dire.

L'assemblée générale est tout simplement l'instance décisionnaire du syndicat lequel est dénué de tout pouvoir administratif ou juridictionnel contrairement à ce que pensent beaucoup de copropriétaires qui font de l'assemblée le tribunal du peuple.

Par **beatles**, le **04/10/2024** à **11:48**

Ben non, refuser, conformément aux articles 17 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 parce que l'aspect extérieur de l'immeuble est affecté n'est pas de principe.

Si les règles d'urbanisme n'interdisent pas l'installation de PAC une décision d'AG peut le faire au vu des articles précités.

Lors de la « mutation » d'un lot le bénéficiaire s'engage à respecter la loi du 10 juillet 1965 et le règlement de copropriété, ce qui correspond à une signature ce qui exclut une raison de principe.

La loi du 10 juillet 1965 permet de refuser une telle installation.

Mais, toujours, avec un minimum de discernement les arguments avancés ne tiennent pas (pas d'exposition au soleil) alors qu'une PAC ne l'empêche pas. et qu'il existe d'autres moyens pour se rafraichir.

Surtout ne pas oublier qu'il s'agit d'une résidence secondaire et d'un problème de confort, et non pas d'une résidence principale.

En revanche si les règles d'urbanisme interdisent l'installation d'une PAC une décision d'AG ne peut pas l'autoriser.

Par **beatles**, le **04/10/2024** à **11:57**

[quote]

Cette expression est à bannir. Elle ne veut rien dire.

[/quote]

Désolé mais elle veut dire : Seule une AG est souveraine pour décider au vu de l'article 17 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires...

[/quote]

Par **Lingénu**, le **04/10/2024** à **12:36**

Evoquer la notion de souveraineté qui appartient au droit constitutionnel est incongru dans l'étude d'une question de droit privé.

Par **Isadore**, le **05/10/2024** à **12:57**

Je viens de faire le ménage : la moitié du sujet était composée d'échanges sans intérêt pour elle. Merci à tous les intervenants de respecter le sujet de Pepouille

Par **beatles**, le **06/10/2024** à **10:54**

Voilà que cela recommence, l'on s'amuse à supprimer des messages apparemment gênants pour un membre de la modération... qui censure.

Je réitère donc...

Alors pourquoi introduire de soi-disant raisons de principe.

Personnellement je ne vois pas de rapport avec le sujet.

La seule chose que l'on peut dire c'est qu'une AG peut refuser l'installation d'une PAC même si les règles d'urbanisme locales l'autorisent ; en revanche une AG ne peut pas aller outre ces dernières sous peine d'obligation de remise en l'état.

Après, au lieu de se substituer, l'on peut, au vu des arguments exposés se poser, avec discernement, des questions et en poser (est-ce qu'une PAC protège de l'exposition au soleil ?

doit-on aller vers le soleil si s'exposer à ce dernier est médicalement déconseillé ? etc...).

Dans la première décennie du siècle lorsque l'on était en copropriété pour faire une demande d'autorisation de travaux il fallait joindre l'autorisation donnée par la copropriété (décision d'AG).

Depuis cette autorisation n'est plus réclamée mais est délivrée sous réserve des droits des tiers et, dans le cas où un RdC ou une décision d'AG l'interdit, le contrevenant sera poursuivi et aura obligation de remettre en état, vu qu'une AG est souveraine dans ses prises de décisions parce qu'elle seule a le pouvoir d'en prendre.

(archivé)