



## Pseudo règle du précédent

-----  
Par perplexe

La question porte sur l'usage qui peut être fait d'une autorisation donnée par l'AG il y a quelques années à un copropriétaire d'installer une pompe à chaleur air-air réversible dans son logement (sur son balcon) ? En fait, c'est un climatiseur.

L'intéressé a reçu " l'autorisation d'installer cette pompe à chaleur sur son balcon"

Cette décision est-elle opposable à toute demande qui serait faite à l'avenir pour toute nouvelle installation de ce type d'appareils ?

L'affaire est la suivante : une pompe à chaleur air-eau est en train d'être installée dans un rez-de-jardin. Considérant que cette installation porte atteinte "à l'harmonie générale de l'immeuble" (selon le règlement de copropriété) - l'installation de l'unité extérieure se fait sur la façade sur cour - en faisant notamment apparaître des tuyaux, je soutiens que cette installation aurait dû faire l'objet d'un vote en AG et ce, d'autant plus qu'une pompe à chaleur de ce type est réputée bruyante. Le syndic a délivré une "attestation" valant autorisation sous conditions limitativement énumérées (mais pas de décision en AG) Contacté par mes soins, le syndic argue du fait qu'il y avait un précédent constitué par l'autorisation déjà donnée. Je considère pour ma part que la décision prise par l'AG à l'époque entendait seulement répondre à la demande du copropriétaire et n'entendait pas fixer une décision de principe créant un précédent s'imposant à toute nouvelle demande de ce type. Rien dans la rédaction de la délibération de l'AG ne va dans ce sens. Le syndic est-il fondé dans sa réponse ? S'il peut y avoir une résolution de principe votée par l'AG encore faut-il que l'intention du vote

soit manifestement précisée dans les termes mêmes de la délibération. Merci de votre réponse

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour

Sans connaître le texte exact de la résolution, on ne peut pas savoir si elle s'applique à une seule installation ou bien peut être étendue à d'autres.

-----  
Par Urbicande75

Déjà le syndic ne peut pas délivrer d' "autorisation". Son "autorisation" ne saurait en rien engager la copropriété et dédouaner le copropriétaire si l'installation n'est pas dans les règles.

Comme dit yapasdequoi, il convient de vérifier la résolution pour savoir si il s'agit d'une autorisation individuelle ou générale.

Si c'est une autorisation individuelle donnée à un copropriétaire précis, elle est personnelle (enfin, liée au lot). Un autre copropriétaire devra demander une autorisation pour son lot et sa propre installation.

Ce n'est qu'en cas de refus qu'il pourra éventuellement contester en invoquant un abus par rapport à l'autorisation précédente.

Toutefois, d'après votre description de la situation, il semble que ce copropriétaire ne soit pas dans les mêmes conditions que le précédent ( une installation sur un balcon vs en façade n'affecte pas l'aspect extérieur de l'immeuble de la même manière).

Concernant le bruit, une autorisation d'installation n'emporte pas droit de nuire, et chaque copro reste en droit d'attaquer les nuisances éventuelles.

-----  
Par isernon

bonjour,

l'a.g. peut autoriser des climatiseurs lorsque le compresseur est installé sur les balcons donc invisibles de l'extérieur et les refuser lorsqu'en absence de balcons, il faille accrocher les climatiseurs sur les murs de façade donc portant atteinte à l'harmonie de l'immeuble.

salutations

-----

Par yapasdequoi

Tout à fait !

De plus les caractéristiques techniques des appareils sont différentes, chaque cas est particulier et si l'AG a autorisé l'un, elle peut refuser l'autre.

Ou bien (ce qui serait bien surprenant) l'AG a voté une autorisation automatique à tout copropriétaire ? Avez-vous relu la résolution sur le PV ?