



Empêcher la pause d'un climatiseur en copropriété?

Par Visiteur

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un appartement en dernier étage (4ème et 5ème) d'un immeuble parisien, comme trois autres copropriétaires (3 duplex).

L'immeuble dispose d'une court intérieure et d'une cage d'escalier protégée par une verrière. Seuls deux des duplex donnent sur cette cage d'escalier, au dessus de la verrière: le mien et celui d'une de mes voisines.

Ma voisine et moi-même avons chacun fait poser une climatisation dans nos logements. Les groupes compresseurs de ces climatisations, de petite taille, sont posés au dessus de la cage d'escalier, au dessus de la verrière, et à hauteur de nos fenêtres. Nous en acceptons les nuisances, faibles, car nous en sommes à l'origine. Je précise par ailleurs que nous avons sollicité et reçu l'autorisation de l'AG de copropriété pour la pose de ces groupes clim.

Problème, un magasin du rez-des-chaussée et premier étage a initié des travaux et notamment la pose d'une puissante climatisation. Et ce magasin souhaite poser le groupe compresseur à côté des autres ... donc au niveau de nos fenêtres au dessus de la verrière. Ma voisine a par chance pu faire interrompre les travaux, pour lesquels aucune autorisation n'avait été sollicitée.

Mais les choses ne sont pas terminées pour autant. Il a effectivement été porté à l'ordre du jour de la prochaine AG la demande d'autorisation pour la pose de ce groupe compresseur. Et les spécifications font peur ! 80 dB de puissance sonore !!! Ce groupe serait posé face à mes fenêtres, à 3 mètres environ, et à 1 mètre des fenêtres de ma voisine.

Le niveau de nuisance sonore me paraît tout simplement inacceptable et j'imagine que nous sommes protégé contre cela.

Mais tout ce que je trouve à ce sujet concerne la résolution de problèmes existants. Pour ma part, mon souci est d'empêcher la pose de ce groupe de climatisation avant que le problème ne surgisse quitte à démontrer avant l'AG que cette pose serait illégale du fait des nuisances générées. L'AG de copropriété peut-elle autoriser cette pose alors que deux des copropriétaires subiraient directement des nuisances importantes, au delà des 25db normalement autorisés ?

Merci de vos conseils sur ce sujet, comment procéder ?

Cordialement,

Par Visiteur

Cher monsieur,

Le niveau de nuisance sonore me paraît tout simplement inacceptable et j'imagine que nous sommes protégé contre cela.

Mais tout ce que je trouve à ce sujet concerne la résolution de problèmes existants. Pour ma part, mon souci est d'empêcher la pose de ce groupe de climatisation avant que le problème ne surgisse quitte à démontrer avant l'AG que cette pose serait illégale du fait des nuisances générées. L'AG de copropriété peut-elle autoriser cette pose alors que deux des copropriétaires subiraient directement des nuisances importantes, au delà des 25db normalement autorisés ?

Effectivement, vos recherches sont justes: Il n'existe aucun moyen préventif, si ce n'est une certaine faculté de persuasion face à une AG qui n'a à priori aucun intérêt particulier à accepter cette demande quelque peu exorbitante d'un nouveau copropriétaire.

Si l'AG vote la pose de ce compresseur, alors vous pourrez assez facilement en obtenir la suppression sur le fondement du trouble anormal de voisinage. Il s'agit donc de bien faire comprendre à l'AG, lorsque vous vous y rendrez, que s'ils votent l'installation alors des procédures judiciaires, présentant de grandes chances de succès seront intentées contre ce compresseur et que vous en obtiendrez la démolition..

Faute de persuasion, il n'existe aucun autre moyen pour intervenir "a priori".

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci pour votre réponse.

Pourriez-vous m'indiquer, en cas de besoin, quelles seraient les actions à mener pour entamer des "procédures judiciaires" et sur quel fondement / principe ?
Après de quelle instance, quel type de procédure ...

Ceci afin de paraître plausible.

Merci,

Par Visiteur

Cher monsieur,

Pourriez-vous m'indiquer, en cas de besoin, quelles seraient les actions à mener pour entamer des "procédures judiciaires" et sur quel fondement / principe ?
Après de quelle instance, quel type de procédure ...
Ceci afin de paraître plausible.

Oui, bien sûr.

C'est une action sur le fondement du trouble anormal de voisinage, fondé sur l'article 544 du Code civil qui dispose que "La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements". et repris par la jurisprudence:

"L'exercice même légitime du droit de propriété devient générateur de responsabilité lorsque le trouble qui en résulte pour autrui dépasse la mesure des obligations ordinaires du voisinage: Cass. 2ème. civ. 24 mars 1966: D. 1966, 435.

Le tribunal compétent est le juge de proximité (si la valeur de votre préjudice est inférieur à 4000 euros), sinon, c'est le tribunal d'instance qui est compétent.

Pour saisir l'un ou l'autre de ces tribunaux, il convient de remplir une déclaration au greffe du tribunal d'instance (même si vous souhaitez saisir le juge de proximité, c'est le greffe du tribunal d'instance qu'il faut saisir).

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci.

Dernière question: me faudrait-il passer par un avocat, ou est-ce une procédure simple réalisable seul ?

Enfin, même si c'est une procédure simple, est-il plus avisé d'utiliser les services d'un avocat, sa valeur ajoutée étant plus importante que son coût ?

Merci bien.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Dernière question: me faudrait-il passer par un avocat, ou est-ce une procédure simple réalisable seul ?

Non, l'avocat n'est pas obligatoire. C'est pourquoi je vous ai parlé de la déclaration au greffe qui est une formalité simplifiée de saisine d'une juridiction.

Enfin, même si c'est une procédure simple, est-il plus avisé d'utiliser les services d'un avocat, sa valeur ajoutée étant plus importante que son coût ?

Si vous êtes débrouillard, vous devriez pouvoir vous en sortir seul. L'avocat est un professionnel, c'est donc l'assurance que votre dossier sera bien mené mais vous ne pouvez pas être certain que la partie adverse sera condamnée à vous rembourser ses frais.

Tout dépend donc de votre situation personnelle.

Très cordialement.