



Installation d'un moteur de climatisation en partie commune

Par Stanislas57

Bonjour à tous,

Notre syndic a autorisé l'installation du bloc moteur extérieur d'une climatisation dans une partie commune de l'immeuble : l'espace des garages, fermé par une grande porte. Le Conseil Syndical s'y oppose fermement, mais le syndic persiste dans sa décision.

Or, notre règlement de copropriété est clair sur ce point :

"Aucun moteur ne pourra être installé dans les parties communes de l'immeuble, sauf les moteurs silencieux pour appareils ménagers, avec au besoin un dispositif antiparasite de TSF."

Cet équipement n'est pas pour nous un appareil ménager et donc ne répond en rien à cette exception. Il ne devrait donc pas être installé dans les parties communes. De plus, un groupe extérieur de climatisation est conçu pour être placé à l'air libre, ce qui n'est pas le cas ici.

Au-delà de cette non-conformité, cette installation soulève d'autres problèmes :

- Rejets de chaleur en plein été, aggravant la température dans l'espace clos.
- Potentiels nuisances sonores dues au fonctionnement continu du moteur.
- Éventuels désagréments olfactifs.

Je souhaiterais recueillir vos avis et retours d'expérience sur ce type de litige en copropriété. Avez-vous déjà été confrontés à une situation similaire ?

Merci d'avance pour vos éclairages.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le syndic n'a aucun droit de donner une telle autorisation.
Il faut un vote en AG à la majorité de l'article 25.

L'installation du moteur dans un espace confiné est stupide, puisque la différence de température sera insuffisante. Ensuite vous avez raison sur les nuisances sonores et résonnances.
Par contre nuisances olfactives ? sans doute pas.

Et qui est le bénéficiaire de cette installation ? C'est pour chauffer / climatiser un lot privatif ?

Par Stanislas57

Je vous remercie d'avoir pris le temps de répondre à mon problème. La climatisation dessert un local privatif, et pour l'instant, le syndic reste sourd à notre demande d'enlèvement.

En tant que membre du conseil syndical, il me semble que je peux faire appel à un avocat dont les honoraires seraient pris en charge par la copropriété. Il me reste à déterminer la procédure à suivre pour engager cette démarche, à moins que vous ne puissiez m'éclairer sur ce point.

Si le syndic persiste dans son refus, je devrai explorer cette voie.

Juste encore une remarque, le syndic nous a indiqué qu'il n'avait pas besoin de l'accord des copropriétaires.

Un gros merci et bon dimanche.

Jean Claude

Par Nihilscio

Bonjour,

En tant que membre du conseil syndical, il me semble que je peux faire appel à un avocat dont les honoraires seraient pris en charge par la copropriété.

Non. En tant que membre du conseil syndical vous n'avez aucune prérogative particulière.

Collégialement le conseil syndical en a. Il peut prendre un conseil juridique auprès d'un avocat au frais de la copropriété.

Par yapasdequoi

En tant que membre du CS vous n'avez pas plus de droit qu'un copropriétaire lambda.

C'est le syndicat de copropriété (SDC) qui est lésé par cette installation.

Le syndic peut agir en justice au nom du SDC, mais il faut au préalable un vote en AG pour engager cette procédure, avec le budget nécessaire pour les frais d'avocat.

Le syndic devra ensuite exécuter cette décision.

En attendant, le CS peut demander au syndic d'envoyer une mise en demeure au copropriétaire responsable de cette installation.

Par Stanislas57

Tout d'abord, je tiens encore une fois à vous remercier pour votre gentillesse à répondre à mon problème.

Je précise que c'est notre syndic qui, à la demande d'un copropriétaire, a autorisé l'installation de l'unité extérieure de climatisation dans la partie commune des garages, alors que l'appartement concerné est privatif.

Dans la réponse de Nihilscio, j'ai noté que le conseil syndical peut solliciter un avocat aux frais de la copropriété pour obtenir un avis juridique. Je me suis mal exprimé : je voulais simplement parler d'un conseil. Je suis moi-même président du CS.

Entre-temps, j'ai découvert cet élément, et j'aimerais savoir si vous êtes d'accord. Cela pourrait-il contraindre notre syndic à faire retirer la climatisation, dont il a autorisé l'installation sans passer par une assemblée générale ? Ce que je pense.

Dans un arrêt du 28 juin 1989 (Cass. Civ. 3e, n° 88-10.214), la Cour de cassation a rappelé que l'installation d'un groupe de climatisation sur une partie commune, sans autorisation, est contraire aux règles de la copropriété.

Par yapasdequoi

Vous pouvez consulter un avocat.

Toutefois un avocat ne peut pas obliger le syndic à enlever ce moteur !

C'est une entreprise qualifiée qui va le retirer, et ceci aux frais du copropriétaire qui l'a installé.

Donc en aucun cas le syndic.

Ensuite il ne se passera sans doute rien sans une procédure au tribunal. N'oubliez pas qu'une lettre même écrite par un avocat sera assez menaçante.

Donc ne perdez pas trop de temps inutilement.

Mettez à la prochaine AG une résolution en vue de régulariser l'autorisation de cette installation et à défaut de poursuivre ce copropriétaire fautif, avec un budget prévisionnel pour la première instance.

La décision appartient aux copropriétaires. Selon la majorité de l'article 25.

Par Urbicande75

Bonsoir,

Manifestement vous avez une divergence d'interprétation de votre clause "appareil ménager".

Après je dirai que ce n'est pas parce que le RC autorise un appareil en partie commune que cela dispense d'autorisation de l'AG (si l'AG refuse indûment, c'est au copropriétaire lésé d'agir).

Généralement (comme pour les changements de revêtement de sol), c'est la clause du RCP qui renvoie vers une autorisation du syndic (ce qui donc dispense d'AG, mais le RCP prévoit donc cette dispense).

Si le syndic n'agit pas, vous pourrez agir sur le fondement de l'article 15 al 2.

Vous pouvez aussi mettre vous même une résolution d'interdiction à la prochaine AG.

Par hideo

Ce genre d'installation nécessite un bloc d'évacuation extérieur et non dans un milieu fermé. En plus d'une décision AG, c'est un problème de normes de sécurité. C'est certainement un bricolage, car jamais une société sérieuse et qualifiée en climatisation n'aurait fait une évacuation semblable.

Il faut faire un constat par un commissaire de justice et demander l'avis d'un expert. En cas de sinistre l'assurance refusera toute indemnisation.

En agissant ainsi le syndic se comporte d'une façon irresponsable.

Voyez un avocat pour vous conseiller sur la marche à suivre, car je pense qu'il s'agit d'un cas urgent.

Par Stanislas57

Tout d'abord, un grand merci à tous pour vos précieux conseils. Je vais en discuter avec les membres du conseil syndical afin de déterminer la meilleure marche à suivre en nous appuyant sur vos recommandations.

Ne pouvant pas décider seul, je pense toutefois que solliciter un avis juridique ou demander un contrôle de l'APAVE pourrait constituer un premier pas vers une solution.

La prochaine AGO est prévue au mois de décembre. Appeler à une AG spéciale pose un problème, beaucoup de propriétaires n'habitent pas l'immeuble et sont peu concernés par ce genre de détail.

Encore merci.

Par yapasdequoi

D'ici là, le syndic peut quand même adresser une mise en demeure de régulariser au copropriétaire ... et ajouter la résolution à l'ordre du jour pour autorisation ou démontage, avec si besoin une procédure judiciaire.

Par Stanislas57

Le problème, c'est que c'est le syndic lui-même qui a autorisé cette installation, alors qu'il a aussi vendu l'appartement. Voici sa dernière réponse à notre opposition : "Au risque de répéter notre position, nous vous confirmons qu'en l'absence de nuisances avérées, nous n'avons aucun moyen juridique pour faire déplacer ce climatiseur. Nous vous rappelons que la loge en façade ne dispose ni de balcon, ni de terrasse, ni de jardin, et qu'il est impossible de priver un occupant de climatisation dans une telle configuration."

Il nous prend vraiment pour des idiots ! Que font alors les habitants des villes qui n'ont ni terrasse ni jardin et à qui l'on interdit pourtant d'installer ces blocs en façade ? Selon notre syndic, il pourrait même l'installer dans les parties communes ? Est-ce vrai qu'il n'y a aucun moyen juridique. L'installation d'une clim n'est pas un droit acquis. Quel est votre avis ?

Par Urbicande75

Ah oui, en effet, c'est digne d'une grosse mauvaise fois.

L'occupation d'une partie commune sans autorisation est suffisante.

Vous allez devoir prendre les choses en mains vous même...

Par yapasdequoi

N'espérez aucune aide du syndic.
Consultez un avocat et préparez vous pour une AG houleuse... ou pas.
Si les autres copropriétaires s'en fichent, il ne se passera rien.

Par Urbicande75

Vous pouvez commencer par une consultation d'avocat demandée par le CS, et selon l'avis de cet avocat, mettre en demeure le syndic de respecter le règlement de copropriété.

Une copie pourra être adressée au copropriétaire concerné, parce qu'au final c'est lui dont la responsabilité est engagée.

Par LaChaumerande

Bonsoir

Petite anecdote perso et qui va dans le sens des conseils formulés.

Dans ma résidence un copropriétaire avait installé une clim sans en informer qui que ce soit et sans que cela passe par une autorisation de l'AG. Il a été assigné et a dû désinstaller cette clim.

Petit détail croustillant : il est notaire dans l'étude qui avait autrefois rédigé le règlement de copropriété.

Même scénario, quelques années plus tard, avec un cabinet d'imagerie médicale.

Par Stanislas57

Encore un immense merci à vous tous, vous êtes formidables ! Mille fois merci !

Par Stanislas57

Encore un immense merci à vous tous, vous êtes formidables ! Mille fois merci !