



Installation de pompe à chaleur dans un jardin commun

Par bnthor

Bonjour,

Je fais partie d'une copropriété de famille, dans un immeuble protégé à Aix en Provence.

Un cousin a récemment acheté le rez-de-chaussée, et dans les statuts, il a la jouissance exclusive du jardin, qui appartient tout de même à la copropriété.

Sa belle-mère est actuellement la présidente du syndic. Ensemble, ils ont rédigé l'ordre du jour de la prochaine AG ordinaire, dans lequel ils mettent au vote l'installation d'une pompe à chaleur privative pour leur appartement, dans le jardin commun.

J'ai demandé par email à la présidente d'ajouter à l'ordre du jour un vote pour accorder, à l'avenir, le droit à tous les copropriétaires d'installer des pompes à chaleur dans le jardin aussi, et éventuellement d'envisager une pompe à chaleur collective pour éviter trop de travaux. En effet, nos notes de DPE sont en chute libre et nous devons tous réfléchir à une solution pérenne.

Mon cousin et la présidente du syndic nous ont informé de leur refus catégorique de faire voter ça, et nous ont même dit qu'ayant la jouissance exclusive du jardin commun, ils s'opposeraient à l'installation d'autres pompes à chaleur que la leur (leurs mots: "ce n'est pas notre problème, vous trouverez d'autres solutions).

Sont-ils dans leur droit ? Je suis perdu et j'ai l'impression que c'est de l'abus de pouvoir flagrant.

Merci d'avance !

Par yapasdequoi

Bonjour,

"présidente du syndic" n'existe pas.

Elle est

- soit "syndic"

- soit "présidente du conseil syndical" et dans ce cas il faudrait savoir qui est le syndic ?

L'installation de cette pompe à chaleur dans le jardin doit être soumise au vote selon la majorité de l'article 25 de la loi 65-557. Vous pouvez voter contre.

Article 25

"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 ;

Chaque copropriétaire vote selon ses tantièmes. Si le cousin + la belle-mère ont la majorité, vous n'aurez pas de recours ni contre cette installation ni pour obtenir quoi que ce soit ultérieurement.

C'est la dure loi de la majorité en copropriété.

Vous êtes convoqué à une AG, celle-ci vote uniquement les points à l'ordre du jour.

cf décret 67-223 :

Article 13

Modifié par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 8 () JORF 4 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004

L'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11-I.

Elle peut, en outre, examiner sans effet décisoire toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

Si vous voulez proposer au vote une autre décision, il faudra attendre une future AG, car pour celle-ci c'est trop tard.

Article 10

Modifié par Décret n°2020-834 du 2 juillet 2020 - art. 12

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Par Urbicande75

Vous ne pourrez pas installer d'autres blocs de clim dans le jardin dont il a la jouissance sans son accord car cela porterait atteinte à son droit de jouissance exclusive.

Tout comme il ne peut installer son bloc sans autorisation car bien qu'à jouissance privative, ça reste une partie commune.

Donc seule solution, rejeter sa demande...

Le PAC ne font pas partie des travaux d'intérêt collectifs pour lesquels vous pouvez imposer des choses.

Par yapasdequoi

En parallèle vous pouvez étudier diverses solutions pour améliorer votre immeuble, comme par exemple une isolation par l'extérieur et soumettre ensuite les projets au vote de l'AG.

Par Urbicande75

Sachant que pour le coup, l'isolation par l'extérieur, vous pourrez lui imposer un empiètement sur "son" jardin.

Par yapasdequoi

Haha ! Bien vu !
D'autant plus que c'est voté à l'article 24 et non 25 ...

Par bnthor

Merci pour vos réponses !