

JULIE MASDEU

AVOCAT

NEXITY
52 AVENUE JULIEN
63000 CLERMONT FERRAND

Envoi par Mail

Chamalières,
LE 21 FEVRIER 2019

Chargée de cours
A l'Université d'Auvergne

Références à Rappeler SVP :
AFF. MARIVAUX/CONSULTATION
V.REF.

Avocat
Au Barreau de Clermont-Fd
Cour d'Appel de Riom

Cher Monsieur,

Cabinet Principal :
19 Boulevard Berthelot
Centre Beaulieu
63400 CHAMALIERES
Tél. 04.73.16.33.30
Fax. 04.73.16.84.69
julie.masdeu@orange.fr

Vous m'avez sollicitée en vue d'une consultation concernant la délibération prise par l'Assemblée Générale de la Copropriété MARIVAUX le 25 JUIN 2018 et relative aux travaux pouvant être réalisés par les copropriétaires en vue d'équiper les lots privatifs en appareil de climatisation. (résolution n°19).

Cette résolution , votée à la majorité de l'article 25, n'aura fait l'objet d'aucune action en annulation.

Cabinet Secondaire :
7 Avenue du Général de Gaulle
63190 LEZOUX
Tél. 04.73.73.06.62

1. L'étendue de la clause prévue au Règlement de Copropriété au sujet de la climatisation (page 99)

Adresser toute correspondance
Au Cabinet principal

Le Règlement de Copropriété prévoit (CH.III section 1 PARTIES COMMUNES SPECIALES) que les copropriétaires des locaux en dernier étage de chaque bâtiment auront la possibilité d'installer un conduit, une cheminée et un appareil de climatisation.

Il prévoit que ces « installations ...ne pourront être installés que sur les toits terrasses ».

Il s'agit tout d'abord d'une restriction aux droits des copropriétaires.



Cette clause ne concerne toutefois que les éléments d'équipement ou ouvrages extérieurs.

Cette restriction est valable dès lors qu'elle est conforme à la destination de l'immeuble et notamment :

- à la clause relative à l'harmonie de l'immeuble
- à la clause relative à la jouissance (bruits) voire à celle sur la sécurité (conduits de cheminée)

S'agissant d'une clause restrictive, elle ne peut s'étendre au-delà de ce qui est expressément prévu. (CASS.CIV.21/11/2000)

L'article 8 alinéa 2 de la Loi du 10/07/1965 prévoit que « le Règlement de Copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des Copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble telle qu'elle est définie aux actes par ses caractères ou sa situation » .

Il ne peut donc être considéré que cette clause interdit toute climatisation en dehors des locaux de dernier étage.

Une telle interprétation serait de nature à rendre la clause illicite au visa de l'article 8 précité sauf à démontrer que la destination de l'immeuble qui est un immeuble d'habitation, rend cette interdiction générale nécessaire.

Dans le cas présent, l'autorisation limitée prévue au Règlement de Copropriété est suffisamment précise puisqu'elle concerne les appareils devant être installés en extérieur et non pas l'usage à l'intérieur des lots privatifs.

Dès lors, les installations de climatisations intérieures ne sont pas interdites aux étages inférieurs à la condition de ne nécessiter aucun appareil extérieur.

2. L'Assemblée Générale pouvait elle prévoir une autorisation de travaux ?

Cette délibération n'est pas contraire au Règlement de Copropriété puisqu'elle ne contredit pas l'autorisation limitée telle que prévue.

Elle prévoit expressément que les installations autorisées seront des installations intérieures, sans élément extérieur.

Il s'agit d'un simple rappel puisque l'Assemblée Générale n'a pas à autoriser ce qui n'est pas interdit et qui relève du droit de jouissance des copropriétaires sur leurs parties privatives (article 9 de la Loi du 10/07/1965).

Par contre, il appartient à l'Assemblée Générale de décider et d'autoriser les travaux pouvant affecter les parties communes. (article 25 de la L.10/07/1965.)

La délibération prévoit les conditions des travaux touchant aux parties communes à savoir les sorties en façade, en bas de mur face aux balcons dans une seule pièce de l'appartement donc non visibles de l'extérieur de l'immeuble, le balcon étant quant à lui une partie commune à usage privatif.

Cette délibération est conforme au Règlement de Copropriété dès lors que les travaux affectant les parties communes ne seront pas de nature à porter atteinte à l'harmonie de l'immeuble ni à sa structure ou sa destination (article 9 de la Loi du 10/07/1965) ni aux droits des autres copropriétaires.

3. Cette autorisation est limitée à son objet :

Seuls les travaux décrits (sorties localisées et équipées de grilles) sont autorisés ce qui exclut tous autres travaux même s'ils devaient être considérés comme des aménagements nécessaires (Cass. CIV.3,28/03/2007 décidant qu'il n'y a pas d'autorisation implicite pour des travaux ne figurant pas dans la délibération).

Ces derniers devraient faire l'objet d'un vote préalable.

Par ailleurs, il n'est pas exclu que les sorties prévues et autorisées puissent générer des nuisances (sorties d'air chaud et/ou bruits) et à ce titre donner lieu à des actions sur le fondement du trouble anormal de voisinage.

Ces actions seraient dirigées contre les titulaires des lots lesquels sont tenus de respecter les autres copropriétaires (article 9 de la Loi du 10/07/1965).

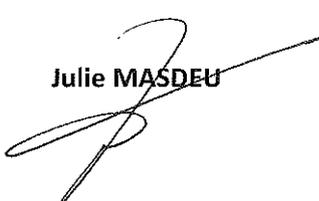
Cette situation ne peut faire l'objet d'un contrôle à priori et ne peut donc résulter que d'un constat après travaux et mise en fonctionnement.

En conclusion, la délibération prise n'apparaît pas contraire aux prévisions du Règlement de Copropriété mais exige une application rigoureuse afin d'éviter un contentieux.

Telles sont donc mes observations.

Je reste à votre écoute.

Je vous prie de croire, Cher Monsieur, Chère Madame, à l'assurance de mes sentiments dévoués.


Julie MASDEU