



Pompe a chaleur et cahier des charges

Par philcath

bonjour

mes parents de 82 ans souffre de nuisances sonores bruits, vibrations à cause d'une installation pompe à chaleur intérieure et extérieur avec une cuve d'eau d'eau de 500 litres . lotissement année 1970 rangée de 6 Copropriétaire .Après plusieurs disputes, mes parents ont été convoqués pour une conciliation tapage nocturne plus insulte. 6 mois plus tard le voisin a vendu sa maison et maintenant nous rencontrons les mêmes problèmes avec ce nouveau voisin, une conciliation est prévue de nouveau pour les mêmes faits. Nous venons de découvrir que sur le cahier des charges de la Copropriété les pompes a chaleurs sont interdites.le syndic ne veut pas s'en mêler car il est bénévole , j'ai envoyer un courrier au Maire et pas de réponses. que faire pour que celui-ci cesse d'utiliser sa pompe a chaleur au plus vite la santé de mes parents se dégrade, avons nous une chance de gagner si nous allons devant les tribunaux. Merci cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,

On comprend que votre voisin a installé une PAC pour son chauffage et eau chaude et qu'elle n'était pas autorisée par le "cahier des charges de la copropriété".

Le souci c'est qu'un tel cahier des charges n'existe pas.

Soit c'est un "cahier des charges du lotissement ou de l'ASL"

Soit c'est un "règlement de copropriété".

Ensuite depuis quand cette PAC a-t-elle été installée ? Il peut y avoir prescription, qui n'a pas été interrompue si les seules actions de contestation ont été des insultes.

Votre recours : consultez un avocat pour assigner le voisin en trouble anormal de voisinage. Mais rien ne dit le résultat.

Par philcath

C'est récent, 2020 ou 2021 sans en avertir le syndic mais en mettant aux normes toute son installation et il a vendu en 2022 .je me dis que même le notaire n'a pas fait son travail ou bien tout le monde s'en fout.C'est un cahier des charges de l'ASL

désolé si je ne suis pas très claire nous avons beaucoup de mal à comprendre. Cordialement

Merci pour votre aide

Par AGeorges

Bonjour Philcat,

Que vous utilisiez ou pas le bon nom, un règlement reste un règlement et un cahier des charges aussi.

L'installation d'une PAC étant assimilée à des travaux, la prescription est de cinq ans. La pose en étant interdite, vos parents peuvent donc exiger du voisin qu'il retire sa PAC. Mais cela ne pourra être établi que via une procédure.

Voyez avec un avocat comment aller le plus vite possible, en invoquant la mise en danger de personnes âgées.

Par yapasdequoi

A toutes fins utiles, une page à lire pour connaître vos recours :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F612]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F612[url]

Si la pose n'a pas été autorisée, mais qu'ensuite tout le monde s'en fiche fait que les recours sur cette base sont

inutiles.

Pour invoquer le trouble anormal de voisinage, vous commencez par un courrier RAR, un constat d'huissier puis la saisie du tribunal via votre avocat.

Le juge nommera un expert pour mesurer le niveau de bruit.

Si ce niveau excède la norme, le juge pourra condamner le voisin à mettre en place une meilleure isolation phonique, ou même à modifier l'installation.

Comptez entre 5 et 10 ans de procédure...

Par AGeorges

Dans une ASL, c'est le Président qui est garant du respect du cahier des charges, ce n'est pas le Syndic. Vous pouvez le mettre en demeure de faire son boulot : faire respecter le cahier des charges.

Par philcath

vous imaginez 5 ans ou 10 ans de procédure ce n'est pas possible

mes parents ont bientôt 83 ans

une assignation en référé n'est-il pas la meilleure solution pour stopper de suite l'utilisation de la pompe à chaleur en plus imaginez si nous voulons vendre plus tard la maison .

Par yapasdequoi

Je ne vois pas comment un référé pourrait résoudre ce problème.

Prouvez la nuisance sonore est un préalable obligatoire. Rien que pour avoir le rapport de l'expert, comptez 2 ans.

Et si vous voulez vendre, rien ne vous en empêche. Mais informez l'acquéreur, sinon la vente pourrait être annulée pour dol.

Par AGeorges

Vous n'avez pas besoin de prouver la nuisance sonore quand l'installation d'une PAC est interdite par le cahier des charges de l'ASL. C'est n'importe quoi !

Il suffit de produire une copie certifiée de votre cahier des charges. Et heureusement, cela demande fort peu de temps. Mais vous devez d'abord faire une démarche auprès du Président de l'ASL. C'est lui qui assure le respect du Cahier des Charges comme déjà indiqué. Pas le Syndic. Et, à ma connaissance, les deux fonctions ne sont pas confondues (?). Le Syndic a plutôt un poste de Directeur.

De toutes façon, si une action amiable (demande orale ou autre) ne donne rien, faites-lui une LRAR pour lui faire respecter ses devoirs.

Il est un peu difficile de s'appuyer sur un texte de loi pour une ASL, justement à cause du "L" ! Bien lire les statuts donnerait plus d'assurance.

Par yapasdequoi

Quel que soit le motif de la demande au tribunal vous n'échapperez pas à une expertise et donc à plusieurs années de procédure.

Sauf si le voisin spontanément retire sa PAC ... Mieux vaut croire au père Noël.

Qu'est-il écrit exactement dans le cahier des charges de l'ASL ? Les PAC sont explicitement interdites ?

Par philcath

Merci AGeorges je pense comme vous. La présidente de LASL me dit quelle est bénévole et s'occupe que des espaces vert et na aucune responsabilité .incroyable !

Par philcath

ceci inclut notamment l'installation de balcons, de climatiseurs externes et de pompes a chaleur. Ces dispositifs ne sont donc pas autorisés sur quelque mur ou façade que se soit (nuisances esthétiques et sonores).

l'installation de tous établissements dangereux incommodes ou insalubres classés, ainsi que les établissements non classés

susceptibles de causer une gêne au voisinage par bruits, vibrations, parasites électriques poussières, fumées, odeurs, etc

Par yapasdequoi

Montrez ce document à un avocat, il vous dira si c'est recevable au tribunal. Parce qu'une interdiction aussi radicale pourrait être considérée comme abusive aujourd'hui, on voit bien que ce document date un peu...

Vous n'aurez apparemment pas possibilité d'une action collective menée par l'ASL, il va falloir agir seul et avancer les frais d'avocat et d'expertise.

Et surtout vous armer de patience comme déjà dit.

Que ce soit pour trouble anormal de voisinage ou pour infraction au cahier des charges, votre procédure au civil durera entre 2 et 5 ans + les expertises et contre-expertises.

Ne pensez pas que le voisin ne se défendra pas...

Donc ne rêvez pas être débarassé rapidement de ce problème.

Par AGeorges

PhilCath,

Je maintiens qu'il n'y a AUCUNE expertise à faire. Ce qui est écrit dans le cahier des charges doit être respecté, et c'est le rôle du Président de l'ASL de s'en assurer.

Le fait d'être bénévole ne justifie en rien de ne pas respecter les devoirs de la charge (mais c'est hélas très classique puisqu'en cas de procès, les bénévoles ne sont que très rarement punis).

En tous cas, tout passage devant un tribunal requiert d'être précédé par une démarche "amiable". Un courrier au Président lui demandant de faire respecter le règlement est inclus.

J'insiste sur le fait qu'il faut que vous vous procuriez les statuts de l'ASL (que vous devriez d'ailleurs avoir) et de les lire avec soin. Il est, par exemple possible que ce soit une action du Conseil de Direction de votre ASL qui soit requise et non le Président seul (ou la Présidente).

Malheureusement, l'absence de besoin d'expertise ne signifie pas que la procédure sera rapide. Selon les termes de vos statuts d'ASL, vous pouvez devoir attaquer le Conseil de Direction, plus le voisin fautif, et selon le délai entre les audiences (chez moi de 6 à 9 mois), la procédure peut durer longtemps. Mais, tout de même, la situation est claire. L'installation de PAC est interdite. Le Tribunal ne devrait pas avoir à y réfléchir pendant des lustres. Seul un avocat local pourra vous préciser tout cela.

Par yapasdequoi

C'est le juge dans sa grande sagesse qui décide de nommer ou pas un expert ...

On ne peut pas décréter d'avance qu'il ne le fera pas.

Par philcath

Merci yapasdequoi

c'est complétement fou cette situation ,moi qui voulais lui mettre la pression lors de la conciliation . c'est raté !

finalement c'est eux qui ont raison

VIVE LES INFRACTIONS

je vais monter une baraque à frites merguez dans le jardin de mes parents je vais la mettre aux normes et j'enfumerai ses fenêtres à fond je ne risque rien apparemment. quel bonheur. BVO le droit.

Merci a vous

Par philcath

je respire un peu avec AGeorges

je garde espoir du coup
Grand Merci

À votre avis de préférence un avocat spécialiste en copropriété ou pompe à chaleur?????????????????
et si pour foutre la zizanie j'essayais de prendre l'avocat-conseil de l'Asl quand pensez-vous ?

Par AGeorges

Puisque Mme Yapasdequoi insiste lourdement, voyons un peu :

Un expert judiciaire est sollicité pour donner au juge un avis sur des points techniques précis.

(définition de l'expert sur un site du gouvernement)

Une clause : "L'installation de PAC est interdite" peut-elle être considérée comme un "point technique précis".
La réponse est évidemment NON. On sait ce qu'est une PAC et on sait que ça fait du bruit, ce qui explique pourquoi la clause a été insérée dans le cahier des charges.

Faut-il considérer que le juge ne saura pas lire le cahier des charges ?
De qui se moque-t-on ? Un juge est une personne instruite qui sait parfaitement lire, et sa grande sagesse n'a rien à voir dans le débat.

Par yapasdequoi

Désolée de faire le rabat-joie.
Si vous préférez croire aux bonnes paroles qui font du bien, c'est votre droit, pas de souci.
Mais ne vous faites pas d'illusion, la justice vous donnera probablement raison, mais ce n'est jamais rapide, et parfois il faut avancer pas mal d'argent avant d'avoir gain de cause.

Consultez un avocat si vous voulez en savoir plus. Moi je m'arrête là, je n'ai pas vocation à jouer les consolateurs.

Par AGeorges

Il existe une différence importante entre un optimisme béat, une estimation raisonnable des difficultés d'une situation et le fait de noircir des faits au-delà de toute mesure, en étant de plus sarcastique avec les interlocuteurs.

Après des hésitations, la loi (ELAN) a fini par confirmer que quel que soit son âge, un Cahier des Charges est un engagement que les membres d'une ASL sont obligés de respecter. Il y a eu des jurisprudences récentes sur le fait qu'il était raisonnable de tempérer les actions correctrices par rapport à la nuisance. Par exemple, aujourd'hui, faire démolir une construction illégale en ASL serait délicate.

Mais nous n'en sommes pas là. Ici, il ne s'agit que de l'installation d'un système de chauffage interdit, alors que d'autres choix sont possibles, avec en plus une installation qui crée une nuisance importante à des habitants fragiles.

Le propos de l'action en justice n'est pas la nuisance, car il faudrait alors la démontrer, mais bien le seul non-respect du cahier des charges. Il ne convient pas de revenir sur la raison qui a motivé la présence d'une telle clause, mais d'insister sur le fait que le résident qui a mis en place ce système n'a pas respecté la signature qu'il a apposée sur sa copie de cahier des charges.

L'alinéa 3 de l'article L442-9 du code de l'urbanisme précise clairement que les clauses du cahier des charges doivent impérativement être respectées, sans délai.

Au tribunal de faire respecter cette loi et sans y mettre des années, c'est un cas de mise en danger d'autrui.

Un avocat devra choisir la bonne procédure.

Par philcath

bonjour,
Peut-on me dire quel avocat spécialiste il faut prendre pour mon affaire.
urbanisme, droit immobilier, pompe a chaleur
je sais vraiment pas, Merci pour vos réponses

Par AGeorges

Bonjour

Droit immobilier - Copropriétés, ASL, etc.

Dans ma vision, il ne s'agit que de manquement au respect du Cahier des Charges d'une ASL.

Par philcath

je sors du conciliateur et nous en sommes au point mort

l'adjoint au maire va se déplacer avec son sonomètre, j'ai insisté sur le non-respect du cahier des charges de l'ASL (lotissement) le conciliateur se demande si le notaire a bien fait son boulot la partie adverse dit que oui. il rajoute que le notaire peut avoir oublié un texte autorisant la pompe à chaleur.

je me pose une question, si nous pensons avoir raison et nous engageons une procédure mais que nous perdions pour diverses raisons l'ASL devrait donc si je comprends bien changer les statuts et autoriser à l'avenir l'installation des pompes à chaleur, en sachant que ce n'est pas elle qui en ait à l'origine mais bien l'ancien propriétaire

Merci de vos réponses
cordialement

Par yapasdequoi

Vous persistez à vouloir utiliser le cahier des charges comme seul argument de contestation de cette pompe à chaleur. Il faudrait quand même avoir en tête l'autre levier qui est le trouble anormal de voisinage.

Ce qui ferait qu'au lieu de s'arc bouter sur une interdiction formelle de pompe à chaleur (ce qui est en plus anachronique) vous pourriez obtenir une insonorisation de la pompe au lieu de vouloir à tout prix la faire détruire.

Sauf si l'objectif est de pourrir la vie du voisin, c'est quand même la tranquillité que vous recherchez pour vos parents plutôt qu'une basse vengeance (?).

Ensuite le voisin va certainement se défendre et il peut pourquoi pas tenter de démontrer avec son avocat que c'est une clause abusive.... Ce qui ne manquera pas de prolonger la procédure de quelques années.

Dernière solution, vendre cette maison - avec éventuellement un prix ajusté - et laisser l'acquéreur se débrouiller avec ce litige (dont vous devrez de toute façon l'informer pour éviter l'annulation de la vente pour dol.)

Parfois il faut savoir "faire la part du feu" au lieu de se détruire la santé.

Par philcath

l'ASL devrait donc si je comprends bien changer les statuts et autoriser à l'avenir l'installation des pompes à chaleur, en sachant que ce n'est pas elle qui en ait à l'origine mais bien l'ancien propriétaire

Merci de vos réponses
cordialement

vous avez pas répondu ???

Par yapasdequoi

Bah non, ça dépend de la raison pour laquelle vous seriez débouté.

Le fait que vous perdiez le procès pour une raison quelconque et que la pompe du voisin soit conservée ne donne pas plus de droits aux autres colotis.

Sauf si c'est parce que le voisin démontre que c'est une clause abusive et dans ce cas uniquement, les PACs deviendront légitimes dans votre ASL.

Par philcath

Sauf si c'est parce que le voisin démontre que c'est une clause abusive et dans ce cas uniquement, les PACs deviendront légitimes dans votre ASL.

c'est bien ce que je comprends donc l'ASL à tout intérêt à ne pas prendre parti ce qu'ils font d'ailleurs car ils ne veulent pas de pompes à chaleur dans le lotissement. UN acheteur vient de se renseigner voulant acquérir une maison et installer une pompe l'ASL vient de lui dire que c'est interdit

Quelle rigolade quand même.

Par yapasdequoi

rigolade ? c'est vous qui voyez...

Par philcath

Ce que je comprends c'est que vous avez choisi votre camp Monsieur Yapasdequoi
merci quand même
si d'autres personnes veulent répondre je suis preneur
cordialement

Par Nihilscio

Je partage entièrement les réserves de yapasdequoi sur l'efficacité d'une attaque sur le seul fondement du cahier des charges. Ce n'est pas qu'il soit caduc mais c'est qu'on ne peut pas imposer n'importe quoi à un propriétaire.

Quoique nous ne connaissions pas les termes exacts de ce cahier des charges, nous pouvons supposer qu'il contienne deux types de clauses classiques tendant :

- au respect du cadre de vie avec des prescriptions portant sur les constructions nouvelles, les divisions de lot, la modification des aspects extérieurs etc,
- l'interdiction de créer des nuisances dont des nuisances sonores.

Il ne sera pas possible d'arguer simplement sur l'interdiction des pompes à chaleur stipulée dans le cahier des charges mais il sera possible de s'appuyer sur le cahier des charges et démontrer :

- que l'ajout à l'extérieur d'éléments de climatisation est inesthétique,
- que la pompe à chaleur crée une nuisance sonore.

Il appartiendra alors au juge d'apprécier si :

- les éléments extérieurs de la pompe à chaleur affectent notablement l'aspect extérieur des constructions situées dans le périmètre du lotissement,
- le bruit de la pompe à chaleur crée un trouble anormal de voisinage qui sera apprécié d'autant plus sévèrement que le cahier des charges est strict à ce sujet.

Par yapasdequoi

Il n'y a pas de "camp". J'attire simplement votre attention sur certaines nuances qu'on ne peut pas ignorer ou alors on court vers de graves désillusions.

Et je ne vois pas ce qui peut faire "rigoler" dans cette situation, même si des nuisances sonores ont parfois tendance à taper sur les nerfs.

Je vous conseille une nouvelle fois de consulter un avocat.
Une discussion sur un forum à ses limites.

Par AGeorges

on ne peut pas imposer n'importe quoi à un propriétaire.

Quand il est écrit "interdiction de poser une PAC" dans le cahier des charges qui a été signé par un propriétaire, ce n'est pas N'IMPORTE QUOI que de lui demander de respecter sa signature.

Curieuse vision d'un contrat !

Par AGeorges

De plus, s'il a été jugé par les rédacteurs du cahier des charges que la simple interdiction de la pose de PACs était le résultat de leur analyse sur :

- l'inesthétique d'une pose extérieure,
- les nuisances sonores

ET que

les signataires dudit cahier des charges ont approuvé cette clause,

je ne vois pas, pour ma part, de raisons pour que la question soit posée à un Tribunal. D'autant moins qu'un tribunal ne va se prononcer que ce sur quoi il est saisi. Si vous commencez à parler de nuisances, il faudra les prouver, d'où expertises, etc. Vous demandez SEULEMENT que le Tribunal impose le respect du Cahier des Charges en obligeant le contrevenant à enlever sa PAC. C'est tout et c'est simple.

C'est un AVIS.

Rien n'empêchait tout propriétaire souhaitant installer une PAC de mettre la question à l'ordre du jour et de faire voter pour changer le cahier des charges. Ce n'est pas ce qui s'est produit et l'installation reste interdite. C'est de plus confirmé par la position du bureau de l'ASL.

Et c'est bien la violation de cette interdiction qui justifie une instruction.

Ceci pourrait être différent si une loi décidait que la pose de PAC était la solution ultime aux problèmes de chauffage, et qu'il est, en conséquence, interdit de l'interdire.

Mais nous n'en sommes pas là.

Par Nihilscio

s'il a été jugé par les rédacteurs du cahier des charges ?

Ah oui ? Quel pouvoir juridictionnel détiennent ces rédacteurs ?

L'intention indiquée au début de la discussion est que : celui-ci cesse d'utiliser sa pompe a chaleur

Ben voyons, et donc qu'il cesse de se chauffer en hiver ? Surtout lorsque les pouvoirs publics font campagne pour remplacer par des pompes à chaleur les systèmes de chauffage consommant des sources d'énergies fossiles dégageant des gaz à effet de serre.

Vous imaginez bien que le voisin se défendra. Les clauses abusives dans un contrat, cela existe. Il ne manquera pas de démontrer en quoi interdire un système de chauffage est abusif parce que hors de l'objet du cahier des charges d'un lotissement. Existe aussi le principe de proportionnalité. Si le but recherché est la suppression du bruit, cela n'implique pas forcément la suppression de la pompe à chaleur. Une bonne insonorisation est une autre solution. Exiger la suppression de la pompe à chaleur parce que c'est interdit par le cahier des charges scrogneugneu, c'est courir à l'échec. Mais démontrer les nuisances et demander une décision pour les faire cesser aura des chances d'aboutir.

Ceci pourrait être différent si une loi décidait que la pose de PAC était la solution ultime aux problèmes de chauffage, et qu'il est, en conséquence, interdit de l'interdire.

Justement, on n'y est pas encore, mais on s'en approche. L'obliger à remplacer sa pompe à chaleur par une chaudière à fuel ? Ce n'est pas vraiment dans l'air du temps.

Par AGeorges

Ah oui ? Quel pouvoir juridictionnel détiennent ces rédacteurs ?

Et vous affirmeriez sans rire qu'un contrat n'a AUCUNE valeur juridique ?

C'est une plaisanterie ?

Par AGeorges

L'intention indiquée au début de la discussion est que : celui-ci cesse d'utiliser sa pompe a chaleur

Ben voyons, et donc qu'il cesse de se chauffer en hiver ?

1. Le titre est "Pompe à chaleur et cahier des charges"

2. Nous ne sommes plus en hiver.

Et, à titre indicatif, il y a encore les panneaux photovoltaïques, les poêles à granules et divers dispositifs pour le recyclage des gaz à effet de serre.

De toutes façons, ce n'est pas le sujet.

Le sujet est de respecter un contrat signé.

Par Nihilscio

Et vous affirmeriez sans rire qu'un contrat n'a AUCUNE valeur juridique ?
D'abord, je n'ai jamais affirmé qu'un contrat n'a AUCUNE valeur juridique. Cela s'appelle de la dénaturation.
Ensuite, oui, j'affirme sans rire qu'un contrat ou que certaines clauses d'un contrat, PEUVENT être entachées de nullité.

En ce qui concerne les pompes à chaleur, interdiction des installations affectant l'aspect extérieur des constructions, oui.
Interdiction des nuisances sonores, oui. Interdiction des pompes à chaleur, non.

En copropriété, certains types de clauses d'un règlement de copropriété sont réputées non écrites.
Dans un lotissement, il n'existe pas de législation aussi développée mais cet alinéa de l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965 se transpose aisément dans le contexte d'un lotissement : 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 fait aucun doute que le cahier des charges d'un lotissement ne peut imposer aucune restriction au droit des colotis en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination du lotissement.

Par philcath

bonjour
je rappelle les termes du cahier des charges pour ceux que ça intéresse.
moi j'ai regroupé les deux
article 6: Interdictions diverses sont interdites dans la totalité de l'ensemble immobilier:
- l'installation de tous établissements dangereux, incommodes ou insalubres classées, ainsi que les installations non classées susceptibles de causer une gêne au voisinage par bruits, vibrations, parasites électriques ,poussière, fumées, odeurs, etc., et plus loin a la fin de l'article voici ce qui est écrit,

Le tout dans le but de respecter la destination et l'harmonie de l'ensemble immobilier soumis au présent Cahier des Charges et de ne pas nuire aux droits des autres colotis ; ceci inclut notamment l'installation de balcons, de climatiseurs externes et de pompes à chaleur .
Ces dispositifs ne sont donc pas autorisés sur quelque mur ou façade que ce soit (nuisances esthétiques et sonores).
cordialement

Par philcath

je reviens une dernière fois, je ne voudrais pas pourrir le forum que je respecte avant tout.
Pour yapasdequoi je vous cite, Dernière solution, vendre cette maison - avec éventuellement un prix ajusté - et laisser l'acquéreur se débrouiller avec ce litige (dont vous devrez de toute façon l'informer pour éviter l'annulation de la vente pour dol.)
encore une sanction pour mes parents s'il veulent vendre.
vous rendez vous compte alors qu'ils ont rien fait.
53 ans qu'ils sont dans cette maison eux arrivents depuis 1 ans pas de DOLS.(Man?uvres frauduleuses destinées à tromper)
tout est normal??????????
désolé de mon insistance
Merci pour vos précieux conseils
cordialement

Par yapasdequoi

Si mes réponses vous déplaisent, vous avez le droit de ne suivre que celles des autres.

J'ai simplement envisagé que certaines personnes âgées peuvent préférer faire "la part du feu" et vivre paisiblement même en ayant perdu de l'argent plutôt que de se lancer dans une procédure longue, coûteuse et complexe (quoiqu'en disent certains idéalistes).