



Installation clim co-propriété personne âgée à risque

Par Diane Marlat

Bonjour,
Je souhaite installer une climatisation monobloc (une seule pièce, travaux minimum) dans l'appartement dont ma mère est propriétaire, dans une petite co-propriété dans la banlieue de Bordeaux. Ma mère a 84 ans, déjà une embolie et deux très lourdes thrombose dont l'une consécutive aux très fortes chaleurs de l'année dernière. J'ai présenté le dossier qui nécessite le percement de deux trous de 16 cm (pour l'air entrant et sortant) dans la façade, avec grilles de même couleur que la façade et d'un petit de 2 cm pour le tuyau d'évacuation du condensat, petit tuyau dépassant de 4 ou 5 cm, même couleur que la façade. J'ai présenté le dossier. Il a été refusé. Ma mère a déjà une clim mobile, très insuffisante pour baisser la température (baisse de 3 degrés maximum en plein régime, à l'heure actuelle où la température ne dépasse pas les 30). Pour moi c'est non-assistance à personne en danger. Son médecin m'avait dit qu'on ne pouvait pas s'opposer à ça pour une personne de cet âge. Je suis catastrophée et ne sais pas quoi faire. J'ai trouvé le jugement d'un tribunal qui avait considéré le vote contre d'une assemblée de co-propriétaires, dans le cas d'une personne âgée fragile. Je ne sais pas vers qui me tourner ? Dois-je prendre un avocat? Est-ce qu'on a une chance?

Cordialement

Diane Marlat

Par Nihilscio

Bonjour,

Le refus doit être motivé. S'il est estimé abusif, il peut être contesté et ce sera au juge d'apprécier. Un avocat serait utile.

Par isernon

bonjour,

un médecin ne connaît pas nécessairement le fonctionnement d'une copropriété.

vous pouvez envisager le déménagement de votre mère même pour la courte période d'été dans un établissement pour personnes âgées qui sont toutes climatisées.

dès l'instant, ou les travaux projetés nécessitent d'intervenir sur les parties communes, il faut l'accord de l'A.G.

votre mère peut contester la décision devant le tribunal judiciaire, dans le délai de 2 mois suivant la réception du P.V. de l'A.G.

ou sont évacués les condensats, ils doivent être recueillis sinon ils vont s'écouler le long de la façade et la salir.

salutations

Par Diane Marlat

Bonjour,

je vous remercie. Je vais prendre un avocat. Le condensat est un condensat d'eau pure, extrait par un tuyau de 2 cm positionné à la distance conseillée entre 4 et 10 cm. Il pleut sans arrêt à Bordeaux, la pluie abîme la façade, est-ce qu'on s'oppose à la pluie. Je suis atterrée par ce jugement, excusez-moi. Toutes les maisons pour personne âgée sont complètes dans la région, je suis fille unique et travaille à temps plein, à Paris où la chaleur est tout aussi insupportable.

Je ne sais pas quoi faire.

Par Isadore

Bonjour,

Une demande d'installer une climatisation ne pourra être acceptée si elle ne respecte pas la loi. Elle doit notamment permettre la récupération du condensat. Qu'il pleuve dans la région ne justifie pas d'y ajouter un système d'évacuation non conforme.

Si vous allez en justice, il faut que l'installation prévue respecte parfaitement les normes.

Si la climatisation mobile ne suffit pas pour cet été, il devrait être possible de trouver un appareil plus puissant, ou d'en utiliser un second. Il faut aussi s'assurer que le système de joint avec l'extérieur est efficace.

Quels arguments ont été avancés lors de l'AG pour refuser cette demande ? Manquait-il beaucoup de voix ?

Sinon, il faudrait envisager un déménagement.

Par Diane Marlat

Sur le modèle souhaité il n'y a pas d'utilisateur réversible (pas en période de froid) et il n'y a besoin de tuyau d'évacuation du condensat que pour utilisation par température extérieure de moins de 23 degrés (ce qui ne sera bien sûr pas le cas).

<https://www.olimpiasplendid.fr/faq/comment-s%C3%A9vacue-les-condensats-de-unicole-climatiseur-sans-unit%C3%A9-ext%C3%A9rieure>

Je n'étais pas à l'AG, sans possibilité de la suivre à distance et ma mère ne peut se déplacer et je travaillais. J'attends le compte rendu, le différentiel de voix ne m'a même pas été fourni (je l'ai bien entendu demandé).

Par AGeorges

Bonjour Diane,

Si vous voulez une solution pour cette année et l'année prochaine, la voie judiciaire a peu de chances d'être la bonne.

Donc, pour moi, la meilleure question à se poser est :

"Pourquoi la chaleur entre-t-elle dans l'appartement ?"

Et des réponses peuvent se situer dans les considérations suivantes, côté immobilier :

- Quid de l'isolation de l'immeuble ?
- Quid des fenêtres de votre maman ?
- Présence de volets ou équivalents ?
- Présence de VMC ?

On peut aussi organiser le côté personnel à l'avance :

- Voyage en Norvège pendant l'été
- échange de logement avec des islandais.

côté vie domestique

- procéder régulièrement à un rafraîchissement du corps (douche/bain "froid")
- Boire souvent,
- Se faire livrer des pains de glace
- Trouver un endroit frais proche et y aller 'souvent'.

Merci de noter que rien de ces propositions n'est un gag. J'ai des amis âgés qui sont organisés pour gérer la chaleur de l'été et ces considérations leur sont empruntées.

Par Diane Marlat

Je vous remercie. La résidence est orientée ouest/est. Les fenêtres sont en double vitrage, neuves et les volets aussi. ma mère avec ses problèmes de circulation ne peut pas prendre l'avion. Elle se rafraîchit les jambes autant que faire se peut. Mais doit bien entendu porter des bas de contention classe 3 qui ne peuvent être mouillés.

Par AGeorges

Diane,
La résidence est orientée ouest/est.

Ce qui veut dire que si l'appt de votre Maman est "traversant", elle prend le Soleil le matin d'un côté et l'après-midi de l'autre.

C'est l'occasion de vous parler du "Coefficient Sw" d'une fenêtre. Si vous avez encore la doc technique ou si c'est un modèle encore en vente, localisez ce coefficient.

Sa valeur est entre 0 et 1. Plus il est petit, MOINS la fenêtre laisse passer la chaleur du soleil. Quand on est plutôt dans une région chaude, on choisit un Sw petit.

Si les fenêtres sont plutôt mauvaises pour l'été, l'ajout de doubles-rideaux bien épais peut compenser.

Par Nihilscio

Bonjour,

La demande de votre mère doit s'analyser au regard des dispositions de la loi, principalement les articles 9 et 25 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965.

Article 9 :

Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

Article 25

Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

...

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.

La destination de l'immeuble est l'habitation. Une température dépassant les 30° tend à rendre l'immeuble impropre à sa destination.

Le droit de votre mère est d'occuper un logement habitable. Celui des autres copropriétaires est que soit préservé le bon état et l'aspect extérieur de l'immeuble.

Ces droits peuvent être contradictoires. Il y a alors un juste équilibre à trouver. A défaut d'accord il appartiendra au juge de trancher.

L'assemblée générale ne peut répondre par un refus discrétionnaire. Son motif est obligatoirement motivé. Elle doit justifier que :

- la présence d'un élément de climatisation affecte de façon dommageable l'esthétique de la façade ou que
- les trous dans la façade affectent de façon dommageable le gros oeuvre.

Si l'affaire est plaidée au tribunal, un argument du syndicat des copropriétaires tel que : « Vous n'avez qu'à passer l'été en Islande » a peu de chance de convaincre le juge en faveur du syndicat.

Votre mère pourrait devoir justifier la nécessité de la climatisation par un avis d'expert concluant à ce qu'il n'y a pas d'autre solution efficace à un coût acceptable. L'avis du médecin est bien sûr important en ce qu'il démontre la nécessité de la climatisation pour la santé de votre mère. Cela ne peut que peser en sa faveur pour la détermination du juste équilibre entre ses droits et ceux des autres copropriétaires.

Comme déjà dit, une évacuation de condensats par écoulement le long de la façade sera difficilement acceptable. S'il y en a, il faudra qu'il soient évacués par l'intérieur.

Le délai de contestation de deux mois de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 n'a rien de rédhibitoire. Même si ce délai était dépassé, votre mère ne contesterait pas la légalité de la décision de refus mais attaquerait le syndicat dans le but de faire valoir ses droits de copropriétaire. Le délai de prescription est de cinq ans. Dans la même idée, la jurisprudence avait admis, bien avant que cela ne soit repris dans le décret du 17 mars 1967, qu'un copropriétaire pouvait contester son compte personnel de copropriétaire au-delà du délai de contestation de l'approbation des comptes par l'assemblée générale.

Une décision judiciaire ne pourra être prise avant un été qui a déjà commencé. Votre mère est devant l'alternative soit de patienter comme elle peut, soit de passer outre au risque d'être condamnée à supprimer sa climatisation et à

remettre la façade en l'état antérieur. Un avocat serait utile pour apprécier ce risque et pour répondre aux probables mises en demeure et sommations du syndic.