

Au vu des derniers épisodes caniculaires, la question de l'installation des climatisations en copropriété risque de créer un grand nombre de contentieux, qu'elles soient installées sur des parties communes ou dans des lots privés.

Alors que la loi du 10 juillet 1965 et son décret d'application ne font aucune référence aux termes de « climatisation », cette question a toutefois vocation à devenir un sujet d'actualité récurrent au sein des copropriétés.

Se pose alors la question du régime applicable à l'installation de systèmes de climatisation en copropriété, dès lors que les dispositions encadrant le statut de la copropriété ne prennent pas encore en compte ces problématiques.

1. La multiplication des installations individuelles de climatisation et du risque de contentieux

A. Une installation devant être autorisée par Assemblée Générale

Dès lors qu'un copropriétaire entend installer au sein de son lot privé un climatiseur, généralement un système de type split, lequel comprend une unité intérieure installée dans la pièce à refroidir et une unité extérieure permettant d'évacuer la chaleur extraite de la pièce, **il convient d'obtenir une autorisation préalable de l'Assemblée générale au visa de l'article 25 b)** de la loi du 10 juillet 1965, dès lors que l'installation modifie l'aspect extérieur de l'immeuble et touche aux parties communes.

Cette nécessité résulte, par exemple, de la présence d'un dispositif perceptible depuis l'extérieur par les autres résidents, notamment du fait de sa fixation sur la façade du bâtiment, voire sur un balcon ou une terrasse excédant les dimensions

du garde-corps.

L'article 25 b) de la loi du 10 juillet 1965 dispose :

« 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. »

Le 8 juillet 2026, le Sénat a adopté en première lecture un projet de loi visant à faciliter l'installation de systèmes de refroidissement et de protections solaires extérieures en copropriété. Cette réforme pourrait permettre un nouveau vote lorsque le premier vote n'a pas obtenu suffisamment de voix. **Attention : cette réforme n'est pas encore en vigueur.** Tant que la loi n'est pas définitivement adoptée et promulguée, les règles actuelles restent applicables. Aujourd'hui, pour une climatisation affectant la façade ou les parties communes, l'article 25 s'applique et le deuxième vote de l'article 25-1 n'est possible que si le projet obtient au moins 1/3 des voix.

L'unique façon de contourner la nécessité d'une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires est que l'installation n'affecte pas les parties communes. Il en est ainsi lorsque le matériel est installé sur un balcon ou une terrasse, qu'il est invisible, que le volume sonore est conforme au seuil réglementaire, à savoir 5 dB pondérés A en diurne, entre 7 h et 22 h, et 3 dB pondérés A en nocturne, entre 22 h et 7 h, conformément à l'article R. 1336-7 du Code de la santé publique, et que son gabarit et son poids sont en adéquation avec la charge du plancher commun le supportant.

Certains copropriétaires ont entendu contourner ces règles en installant une climatisation à eau perdue. Toutefois, ces climatisations sont susceptibles d'être

interdites par les règlements de copropriété. Il convient également de préciser qu'en l'absence de compteurs d'eau individuels, ces climatisations sont susceptibles de constituer un trouble anormal du voisinage, même si la gêne se manifeste sur de courtes périodes, notamment lors de la remise en marche de la pompe. L'autorisation de l'assemblée générale ne peut être invoquée pour se défendre d'une telle action (Tribunal judiciaire de Paris, 8e chambre, 2e section, 27 novembre 2025, n° 17/02670).

B. Les risques importants de contentieux

Les copropriétaires, réunis en Assemblée générale, ont tendance à refuser ces demandes du fait de la crainte de troubles de jouissance, notamment en raison des nuisances sonores et des émissions d'air chaud. Cette crainte est d'autant plus importante que les copropriétaires peuvent considérer que, dès lors qu'une installation aura été acceptée, ils ne pourront légitimement pas refuser les demandes suivantes et que, de ce fait, les nuisances risquent de devenir exponentielles. Différents moyens permettent de contourner cet obstacle.

1 - L'article 30 de la loi du 10 juillet 1965 : l'autorisation judiciaire de réaliser les travaux

Ce refus peut parfois donner lieu à un contentieux, certains copropriétaires tentent une action au visa de l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965, lequel dispose, en son dernier alinéa :

« Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue à l'article 25 b, tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le tribunal

judiciaire à exécuter, aux conditions fixées par le tribunal, tous travaux d'amélioration visés à l'alinéa 1er ci-dessus ; le tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutées, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évalué à la date où cette faculté est exercée. »

Le syndicat est également responsable à l'égard du locataire du fait du refus abusif de l'assemblée générale d'autoriser l'installation d'un climatiseur dans un salon de coiffure alors que cet équipement est nécessaire à l'exploitation du commerce du locataire. Il ne peut pas être opposé à ce dernier que la décision d'assemblée générale est définitive pour ne pas avoir été contestée dans le délai légal alors que l'action ne lui est pas ouverte (CA Paris, 23e ch. B, 20 mars 2008, n° 07/10928 : JurisData n° 2008-367769).

La jurisprudence a progressivement reconnu que des circonstances médicales particulières pouvaient influencer sur l'appréciation du refus d'autorisation. La cour d'appel de Colmar, dans un arrêt du 23 janvier 2014 (n° 55/2014, 12/02557), a ainsi jugé que le refus opposé à une copropriétaire d'installer un climatiseur constituait un abus de droit dès lors que l'état de santé de celle-ci ne lui permettait pas de supporter les grosses chaleurs.

Point de vigilance : si un copropriétaire obtient une autorisation pour réaliser des travaux par l'Assemblée générale ou bien par une action initiée sur le fondement de l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965, la différence de traitement avec les autres copropriétaires risque d'être manifeste. Or, il existe un principe d'égalité de traitement des copropriétaires.

2 - La demande de nullité de la résolution refusant les travaux

Le demandeur copropriétaire peut considérer le refus d'installation comme abusif, dès lors qu'il n'est pas justifié par des critères objectifs. Cela peut notamment être le cas lorsque le projet présente toutes les garanties nécessaires pour préserver l'harmonie ou la solidité du bâti, ou lorsque sa proposition est rejetée alors même que le syndicat aurait déjà accepté un aménagement privatif en tous points similaires.

Face à cette opposition, le copropriétaire a la capacité d'agir sur ce fondement, dans les deux mois de la notification du procès-verbal de l'assemblée, en vue d'obtenir la nullité de cette résolution, conformément à l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965.

3 - Le contentieux de l'installation d'une climatisation en dépit de l'autorisation nécessaire

À défaut d'autorisation de l'assemblée générale autorisant l'installation de la climatisation, le copropriétaire risque une action judiciaire en suppression de l'ouvrage, se prescrivant en principe dans les cinq ans de sa réalisation (CA Montpellier, 1er avril 2021, n° 20-0412).

Cette action peut être initiée par la voie du référé. Le trouble manifestement illicite permet au juge des référés de prescrire toute mesure conservatoire ou de remise en état qui s'impose pour faire cesser le trouble, et ce même en présence d'une contestation sérieuse (CPC, art. 809).

Ont été qualifiées de troubles manifestement illicites l'installation d'un matériel de climatisation sur une dalle de couverture (CA Lyon, 8e ch. civ., 8 sept. 2009, n° 08/02024 : JurisData n° 2009-017501), dans une courette (CA Paris, 14e ch. A, 19 mars 2008, n° 07/18441 : JurisData n° 2008-368628) ou encore en façade (CA Montpellier, 5e ch. A, 25 juin 2009, n° 08/07070 : JurisData n° 2009-020257).

Le juge peut ordonner toute mesure de nature à mettre fin au trouble : remise en état des lieux (CA Colmar, 27 mai 2010, n° 1B 09/06020 : JurisData n° 2010-015610 ; CA Fort-de-France, ch. civ., 16 avr. 2010, n° 09/00273 : JurisData n° 2010-021077), suppression des installations (CA Montpellier, 5e ch., 4e sect., 18 janv. 2007, n° 06/03668 : JurisData n° 2007-332465), retrait, dépose ou démontage des équipements (CA Paris, 14e ch. B, 27 mars 2009 : JurisData n° 2009-377111 ; CA Versailles, 14e ch., 16 déc. 2009, n° 09/04163 : JurisData n° 2009-023514 ; CA Paris, 14e ch. B, 19 mai 2009 : JurisData n° 2009-377896), ou encore démolition de l'ouvrage (CA Paris, 14e ch. A, 8 avr. 2009, préc. ; CA Aix-en-Provence, 4e ch. B, 18 mai 2010 : JurisData n° 2010-023595).

La jurisprudence admet cependant que cette acceptation de l'assemblée puisse intervenir après coup et que les travaux soient ainsi régularisés, dans l'hypothèse où le copropriétaire aurait omis de solliciter l'autorisation préalable (Cass. 3e civ., 30 sept. 1998, n° 96-16689).

Il incombera au copropriétaire intéressé de notifier, par LRAR, au syndic sa demande d'inscription de sa question, de la proposition de résolution associée et du document attestant de son implantation et de sa consistance, soit à la prochaine assemblée générale, conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967, soit à l'ordre du jour d'une assemblée convoquée sur ce seul projet et à ses frais exclusifs, s'il ne souhaite pas attendre la prochaine assemblée générale, conformément à l'article 17-1 AA de la loi et à l'article 8-1 du décret précité.

2. Les installations communes, une solution au risque de contentieux ?

A. Un obstacle dépassé : les problématiques des installations individuelles

Dès lors, la stratégie la plus sécurisante consisterait à définir des règles d'installation communes et à les faire voter par l'Assemblée générale pour les rendre opposables à tous. L'idéal étant, d'ailleurs, de les insérer dans le règlement de copropriété.

Ces règles peuvent notamment porter sur l'emplacement des groupes de climatisation, en toiture par exemple. Cela présente également l'avantage de déterminer les modalités de fonctionnement du système de climatisation, notamment les décibels émis, les horaires de fonctionnement et les questions liées à la canalisation des eaux et éviter de sorte un risque de contentieux entre les copropriétaires. Un système commun permet en outre d'avoir une meilleure efficacité énergétique globale.

Par cette harmonisation des systèmes de climatisation, la copropriété pourra refuser toutes les demandes individuelles par la suite.

Deux systèmes de climatisation peuvent être envisagés :

1/ Les installations communes basées sur un ou plusieurs groupes de climatisation communs reposent sur le principe suivant : installer un groupe de climatisation commun distribuant le froid aux lots privatifs ou, à défaut, une infrastructure commune sur laquelle se raccorderaient les installations individuelles. Un tel projet nécessite une étude approfondie par un bureau d'études technique.

2/ L'installation commune peut également être reliée à un réseau urbain d'eau glacée. Toutefois, ces réseaux publics d'eau glacée ne sont présents que dans les grandes métropoles. Pour les copropriétaires, l'avantage évident est que les nuisances générées par la climatisation, notamment les nuisances sonores et les émissions de chaleur, sont déportées loin de leur immeuble.

Quel que soit le système de climatisation choisi, il convient de faire application de l'article 30 de ladite loi, lequel dispose :

« L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité prévue à l'article 25, peut, à condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble, décider toute amélioration, telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux. »

À ce sujet, il convient de rappeler que, s'agissant d'un équipement collectif, ces coûts doivent être répartis selon les dispositions de l'article 10 de la loi, *« en fonction de l'utilité objective que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées »*.

Pour la climatisation des locaux, l'utilité peut être appréciée soit en fonction du volume climatisé de chaque lot, soit d'après la consommation d'électricité enregistrée par les compteurs individuels, s'il en existe.

Par ailleurs, seuls les lots de copropriété bénéficiant de ce service sont tenus de participer aux dépenses liées à la fourniture du service de climatisation.

Les amendements votés plus récemment par l'Assemblée nationale propose proposent une définition nouvelle des « travaux d'amélioration du confort

thermique » telle que prévue dans le Code de la construction et de l'habitation. Ces derniers visent à améliorer les conditions d'occupation d'un bâtiment « par temps froid comme par temps chaud ». La climatisation étant expressément citée par la rapporteure dans son exposé des motifs. Cette nouvelle définition est appelée à irriguer plusieurs dispositifs : le confort thermique devrait ainsi être pris en compte dans le diagnostic de performance énergétique (DPE) et dans le diagnostic technique global (DTG), tandis que le fonds de travaux pourrait financer des interventions relevant de cette catégorie. Ces évolutions pourraient, sous réserve de l'adoption et de l'entrée en vigueur du texte, faciliter notamment le financement d'une installation collective de climatisation.

B. Un obstacle persistant : le respect des règles d'urbanisme et du Code de la santé publique

1 - Le volet urbanisme

Obtenir l'accord de l'assemblée générale de copropriété pour poser une unité extérieure de climatisation ne suffit pas. Ce vote n'est qu'une étape parmi d'autres : dès lors que l'installation modifie l'aspect extérieur de l'immeuble, une démarche distincte auprès de la mairie s'impose presque toujours.

L'article R. 421-17 a) du Code de l'urbanisme soumet à déclaration préalable tous les travaux qui modifient l'aspect extérieur d'un bâtiment existant.

La pose d'une unité extérieure de climatisation en façade entre dans ce champ d'application dès lors qu'elle reste visible, y compris depuis une simple cour intérieure (Cour d'appel de Grenoble du 23 novembre 2021).

Concrètement, le propriétaire doit déposer un dossier en mairie comprenant :

- Un plan de situation, des photographies du bâtiment avant et après le projet, ainsi qu'une fiche technique de l'appareil précisant son niveau sonore et sa couleur.

Cette obligation vaut même lorsque la copropriété a explicitement validé le projet en assemblée générale : l'accord des copropriétaires porte sur l'usage des parties communes, et non sur la conformité urbanistique de l'installation.

En secteur protégé, notamment aux abords des monuments historiques ou dans un site patrimonial remarquable, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) est requis et peut imposer un emplacement non visible depuis la rue.

A ce titre, la commission des affaires économique de l'Assemblée nationale vient de voter différents amendements, l'architecte des bâtiments de France devrait désormais « concilier » la protection du patrimoine avec les objectifs de performance énergétique et de confort thermique des bâtiments, là où le texte issu du Sénat prévoyait seulement d'en « tenir compte ». Comme précisé, ces modifications n'étant pas encore entrées en vigueur, leur portée reste à confirmer. Toutefois, dès lors que la climatisation serait intégrée à la notion de « confort thermique », cela pourrait conduire à un assouplissement des refus actuellement opposés.

Il faut également vérifier le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune, qui peut contenir des prescriptions spécifiques concernant l'aspect des façades.

Installer une climatisation sans cette déclaration expose à une mise en demeure de la mairie, voire à des poursuites.

Le Code de l'urbanisme prévoit toutefois une dispense de formalité à l'article R. 421-13 : une pompe à chaleur installée en façade échappe à la déclaration

préalable si elle n'est visible ni depuis le domaine public, ni depuis une voie ouverte au public, ni depuis un autre immeuble disposant d'une vue sur l'installation.

Le Code de l'urbanisme préconise une distance minimale de 3 mètres entre l'unité extérieure et les habitations voisines, même s'il n'existe pas de distance nationale légalement fixée entre un groupe extérieur et la limite de propriété d'un voisin. Les 3 mètres relèvent davantage d'une bonne pratique ou d'une recommandation que d'une norme stricte partout appliquée.

Les nuisances sonores sont un sujet fréquent de contentieux. Une note acoustique peut être demandée.

2- Droit sanitaire et du voisinage

Les dispositions du Code de l'urbanisme sont renforcées par le Code de la santé publique.

L'article R. 1336-5 du Code de la santé publique : aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme.

En outre, l'article 1253 du Code civil reste applicable : le trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage engage la responsabilité de plein droit de son auteur.

Une installation commune d'un système de climatisation en copropriété présente alors l'avantage de limiter les risques de contentieux susceptibles de survenir entre copropriétaires.

Bibliographie :

- Béatrice Balivet, Denis Brachet et Fabrice Collard, Alexis de Coster, Guilhem Gil, sous la direction de Christelle Coutant-Lapalus et Agnès Lebatteux, « Guide de la copropriété », ed. Lexis Nexis, 2025, 2026
- Pierre BOTTE, « En commission, les députés adoptent le volet logement du projet de loi Relance logement après modifications », LE MONITEUR, 24 septembre 2026
- ARC, « Peut-on installer une climatisation privative extérieure sans autorisation de l'assemblée ? », 03 juillet 2026
- Christelle Coutant-Lapalus « Responsabilité civile des copropriétaires - La climatisation, la copropriété et les troubles anormaux du voisinage - Commentaire par Christelle Coutant-Lapalus », Loyers et Copropriété n° 10, Octobre 2025, comm. 152
- Guy Vigneron, « Fasc. 102-10 : TANTIÈMES DE COPROPRIÉTÉ. - Tantièmes de copropriété et tantièmes de charges communes. - Analyse générale », Ed. Lexis Nexis.
- Charles-Édouard Bucher, « Fasc. 31-1 : COPROPRIÉTÉ. - Copropriétaires. - Devoirs des copropriétaires. Charges », Ed. Lexis Nexis
- Alioune Djigo, « Fasc. 60 : COPROPRIÉTÉ. - Contentieux de la copropriété. - Actions judiciaires. Procédure », Ed. Lexis Nexis
- AJDI, « Copropriété. - Travaux effectués par un copropriétaire affectant les parties communes. - Nécessité d'une autorisation préalable de l'assemblée générale. - A

défaut, obligation de remise en état. – Autorisation judiciaire. – Conditions (décision de refus... – Cour de cassation, 3e civ. 21 mars 2000 – AJDI 2000. 712 » Ed. Dalloz.

– Joan Dray, « Climatisation en copropriété : droits et obligations », 23 juin 2026, Village de la Justice

– Audineau & Associés, « Canicules et copropriétés : comment encadrer la multiplication des climatisations ? »

Recommandations du cabinet BJA :

– Audit du règlement de copropriété : vérifier s'il contient des clauses sur l'aspect extérieur, l'usage des façades, balcons, terrasses, courettes et toitures, ou sur les équipements bruyants. Vérifier aussi s'il interdit expressément les climatisations à eau perdue. – Recenser l'existant : identifier les installations déjà en place et leur emplacement (façade, balcon, dalle, courette). Vérifier si elles ont été autorisées en assemblée générale. Sans autorisation, l'action en suppression se prescrit en principe par cinq ans à compter de la réalisation. – Informer les copropriétaires : rappeler par une note avant l'été que l'installation d'une unité extérieure visible ou touchant les parties communes exige une autorisation préalable de l'assemblée générale (art. 25 b). Leur rappeler aussi les autres obligations : déclaration préalable en mairie (art. R. 421-17 a) du Code de l'urbanisme), avis de l'ABF en secteur protégé, seuils sonores (art. R. 1336-7 du Code de la santé publique, 5 dB en journée et 3 dB la nuit), et l'absence de tout lien entre le vote de l'assemblée et la conformité urbanistique. – Choisir la stratégie : le plus sécurisant est de fixer des règles communes votées en assemblée (emplacement, niveau sonore, horaires, évacuation des eaux), voire de les intégrer au règlement. – Traiter les demandes individuelles de façon cohérente : exiger pour chaque demande un dossier complet (implantation, fiche

technique, niveau sonore, couleur, poids et charge du plancher, évacuation des condensats), afin de respecter l'égalité de traitement entre copropriétaires. En cas de refus, prévoir une motivation objective (harmonie de la façade, nuisances, cadre commun), car un refus non justifié expose à une action en nullité (art. 42 al. 2, deux mois) ou à une autorisation judiciaire (art. 30 al. dernier). – Procédure en cas d'installation non autorisée : privilégier d'abord la voie amiable (courrier, puis mise en demeure en LRAR). Si le copropriétaire ne régularise pas, envisager le référé pour trouble manifestement illicite, avec l'autorisation de l'assemblée pour agir en justice. Proposer aussi la régularisation a posteriori, que la jurisprudence admet.