Lettre recommandée avec AR

Madame, Monsieur

Heureux possesseur d’un chat, la seule solution que j’ai trouvé pour éviter une potentielle chute qui pourrait occasionner de grandes souffrances, voire même s’avérer mortelle, a été de sécuriser mon balcon dont j’ai la jouissance exclusive par la pause d’un filet de protection.

Cette installation répond à un besoin impérieux de sécurité, nécessaire pour éviter les chutes d'enfants ainsi que celles des animaux domestiques. Cette sécurisation est notamment indiquée par le ministère de l’agriculture dans ses recommandations du certificat d’engagement et de connaissances pour l’acquisition d’un chat d’après le décret 2022-1012 du 18 juillet 2022 relatifs à la protection des animaux de compagnie et des équidés contre la maltraitance animale, ainsi que par la SPA dans ce même certificat.

Après m’être renseigné et avoir consulté le règlement de copropriété, j’ai pu constater que j’étais dans mon droit de procéder à cette installation aussi j’ai fait appel à une société spécialisée dans ce type d’installation.

S’agissant d’un équipement considéré comme léger et provisoire n’ayant nécessité aucun percement, cela ne modifie pas extérieurement l’allure du balcon et ne nécessite donc pas l’autorisation de l’assemblée générale des copropriétaires.

LA LOI :

* D’après la jurisprudence, l’arrêt de la Cour de cassation (Cass. 3e civ., 19 nov. 1997, n° 95-20.079, Synd. des copr. de la résidence Le Bois de Boulogne à l'Isle-Adam c/ Mlle Portier), a jugé que l'autorisation n'était pas nécessaire lorsque l'atteinte portée aux parties communes est légère.
* Argument que l’on retrouve sur le site du sénat : « …La jurisprudence admet ponctuellement certains tempéraments à cette règle dans des situations particulières, en dispensant les copropriétaires de l’exigence d’une autorisation, notamment en cas de menus travaux portant des atteintes légères et superficielles aux parties communes et ayant un aspect discret (Civ. 3ème, 19 novembre 1997, n° 95-20079). »
* L'article 25 b) de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis dispose que ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant « 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 pose de filet de protection pour chat ne porte atteinte « ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble » [article 9 alinéa 1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965] ; et ne sont pas des travaux qui « affectent » les parties communes dans leur consistance matérielle ou les modalités de leur usage (relevant de l’article 25 de la loi du 10 juillet 1965) ou qui réalisent une emprise sur les parties communes (relevant de l’article 26 de la loi du 10 juillet 1965).
* Ensuite, conformément à la pyramide des normes de Kelsen, une loi ou une circulaire est hiérarchiquement supérieure à n’importe quel règlement de copropriété. C’est pourquoi en accord avec l’article 102.5 de la circulaire du 9 août 1975 disposant que « les propriétaires et possesseurs d’animaux domestiques sont tenus de prendre toutes les mesures propres à préserver la tranquillité des voisins » ainsi qu’en accord avec l’article 215-4 du code rural qui dispose qu’« est puni par la loi le fait de placer son animal et de le maintenir dans un habitat ou un environnement susceptible d’être, en raison […] de l’inadaptation des matériels, agencements utilisés, une cause de souffrance, de blessures ou d’accidents ».

J’ajouterai que la loi visant à lutter contre la maltraitance animale et à conforter le lien entre les animaux et les hommes a été promulguée le 30 novembre 2021. Elle prévoit notamment la mise en œuvre d’un « certificat d’engagement et de connaissance » obligatoire pour les acquéreurs d’un animal de compagnie (à partir du 1er octobre 2022).

Sur son site, le ministère de l’agriculture en charge des animaux domestiques, dans une instruction technique publiée le 17 novembre, précise le contenu du certificat d’engagement et de connaissance délivré avant l’acquisition d’un animal de compagnie ainsi que ses modalités de délivrance et d’utilisation. Sous la rubrique « [Instruction technique – Certificat d’engagement et de connaissance délivré avant acquisition d’un animal de compagnie](https://agriculture.gouv.fr/telecharger/133676) » on retrouve le document officiel intitulé « [Certificat d’engagement et de connaissance – chat](https://agriculture.gouv.fr/telecharger/133892) » qui stipule dans ses propositions : « … Besoins comportementaux/Hébergement… Les fenêtres et balcons devront être sécurisés : un chat est capable de sauter par-dessus et peut être victime d’un accident. Les fenêtres oscillo-battantes présentent également un risque car les chats peuvent y rester coincés… ». On retrouve les mêmes termes utilisés dans le certificat d’engagement de la SPA et de ceux la quasi-totalité des associations de protection et d’adoption de chats sur notre territoire. «… Quand le chat n’a pas accès à l’extérieur via un jardin, il aime observer le monde extérieur par la fenêtre. Il faudra veiller à les sécuriser afin d’éviter les chutes ou les fugues. Il est important de lui laisser la possibilité d’aller dans toutes les pièces de votre habitation… ».

Invoquer le règlement concernant une atteinte à l’harmonie de l’immeuble est une raison parfaitement subjective et la subjectivité n’a pas lieu dans la loi. Ce dispositif peu visible de l'extérieur et invisible pour la quasi-totalité des copropriétaires depuis leurs appartements ne peuvent pas être considérés comme rompant l'harmonie extérieure de l'immeuble en violation du règlement de copropriété. 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 (art 8 loi 65-557 du 10 juillet 1965). Le règlement de copropriété ne peut pas être plus restrictif aux droits des copropriétaires que la loi et les articles du règlement de copropriété allant à l'encontre de la réglementation sont réputés non-écrits.

En définitif je suis donc dans l’obligation de sécuriser mon appartement, balcon y compris, pour éviter une catastrophe qui s’apparenterait à de la maltraitance animale, ce qui implique que vous ne pouvez pas me faire déposer cette installation.