Image not found or type unknown

Répartition des charges d’ascenseur dans une copropriété

publié le **01/09/2011**, vu **26878 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

Outre l’obligation de respecter les dispositions du règlement de copropriété, chaque copropriétaire a l'obligation de contribuer au paiement des charges de l'immeuble. Les régles relatives à la répartition des charges de copropriété sont définies par l'article 10 de la loi du 10 juillet 195 dont les dispositions sont impératives et prévoient deux catégories de charges: -Les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes (art. 10 al. 2), -Les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs (art. 10 al. 1). Ces charges sont réparties en fonction de l'utilité que chaque copropriétaire tire de ces services. Nous nous interesserons à ce dernier type de charges et notamment les charges d’ascenseur. De nombreux contentieux démontrent que la répartition des charges d’ascenseur pose des difficultés et que les copropriétaires qui n’en ont aucune utilité n’hésitent pas à exercer des recours pour s’exonérer de tout paiement.

LES CHARGES D'ASCENSEUR: UN CRITERE D'UTILITE

D'emblée, il paraît évident que les lots qui ne sont pas desservies par l'ascenseur n'ont pas à régler les charges inéhérentes à l'ascenseur.

Il pourra s'agir des chambres de services situés au dernier étage, des lots situées au rez-de chaussée et donc qui ne présente aucun intérêt.

En revanche, les caves ou les emplacements de garage situées au sous-sol doivent participer aux charges de l'ascenseur.

L'utilité s'apprécie en fonction de chaque lot et non en fonction de l'usage que chaque copropriétaire fait de son lot ; ainsi il n'y a pas lieu de tenir du compte du nombre d'occupants d'un lot.

De même, ce n'est pas parce qu'un copropriétaire s'abstient volontairement d'utiliser un service ou équipement collectif qu'il peut se dispenser de payer ses charges (CA Paris 18/10/1979 - Dalloz I.R. 1980-329)

Chacun des copropriétaires détient des droits sur une quote-part des parties communes, qui ne sont jamais individualisés.

Cette quote-part dépend notamment des caractéristiques de la partie privative.

Pour cette raison se posent des difficultés tenant à la répartition des charges collectives découlant de l’entretien et la réparation portant sur ces parties communes.

La Cour de Cassation s’est notamment prononcée sur ce sujet par arrêt d’une importance pratique

considérable (**Cass. 3e civ. 23 juin 2010** n° 09-67.529 (n° 833 FS-PB), Brahimi c/ Synd. des copr. 27 rue d'Italie).

En l'espèce, le règlement de copropriété prévoyait que les charges d'entretien et de réparation d'un ascenseur seront reparties entre tous les copropriétaires au prorata de leurs droits dans les parties communes, sauf ceux résidant au rez-de-chaussée.

Le syndicat décide de procéder à des travaux de mise en conformité et de remplacement de cet ascenseur.

Par la suite, certains copropriétaires ont alors assigné le syndicat pour que la clause en question soit déclarée non écrite.

Les juges de fond ont rejeté cette demande mais, sur pourvoi, l'arrêt rendu sur appel est cassé pour manque de base légale au regard de l'article 10, alinéa 1er, de la loi du 10 juillet 1965.

La Cour de Cassation affirme que la Cour d'Appel aurait dû « *rechercher si la répartition des charges de réparation et d'entretien de l'ascenseur au prorata des droits des copropriétaires dans les parties communes était conforme à l'utilité pour chaque lot de cet élément d'équipement* ».

Ainsi qu'il a été indiqué l'utilité est fonction de l'étage apprécié par rapport au rez-de-chaussée.

Dans la plupart des cas, un coefficient de progression en fonction de l'étage sera appliqué.

Le copropriétaire doit donc veiller à s'assurer que les coefficients sont correctement appliqués.

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

Cabinet Maître Joan DRAY

joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare 75009 PARIS

TEL: 01.42.27.05.32 FAX: 01.76.50.19.67

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés