

COMMENT APPRECIER L'UTILITE QUE PRESENTE UN ASCENSEUR ?

Jurisprudence publié le 14/02/2017, vu 550 fois, Auteur : [Marine RENAUDIN, Juriste](#)

commentaire de la décision rendue par la Cour de cassation, 3ème Chambre civile, Arrêt n° 983 du 22 septembre 2016, Pourvoi n° 15-20.086.

La répartition des charges relatives aux services et équipements collectifs dans les immeubles en copropriétés nourrit toujours un contentieux abondant. De nombreux copropriétaires contestent en effet la répartition des charges spéciales considérée à leurs yeux comme inéquitable et arbitraire. Pour autant, la position de la Cour de Cassation ne fléchit pas. La répartition des charges spéciales est appréciée en fonction de l'utilité que présente l'équipement ou le service au regard du lot. Ainsi même si un copropriétaire n'utilise pas un ascenseur, il est tenu de participer aux charges ascenseur dès lors que son lot est desservi par cet équipement. Une nouvelle fois, la Cour de Cassation rappelle ce principe dans un arrêt du 22 septembre 2016.

Les faits de l'affaire sont les suivants : un propriétaire d'un garage situé au second niveau du sous-sol de l'immeuble assigne le syndicat des copropriétaires pour obtenir l'annulation de la clause du règlement relative à la répartition des charges d'ascenseur. A l'appui de ses prétentions, le copropriétaire fait valoir l'inutilisation de l'ascenseur, lequel s'arrêtant au premier niveau du sous-sol. La Cour d'appel déboute ce dernier de sa demande en nullité jugeant que le plaignant a bien la faculté d'utiliser l'ascenseur jusqu'au premier niveau du sous-sol et que ce dernier peut ensuite accéder au second niveau en empruntant l'escalier.

La Cour de Cassation s'aligne sur la position de la Cour d'appel et la jurisprudence antérieure en considérant que la répartition des charges spéciales est déterminée en fonction du critère de l'utilité objective. En d'autres termes, pour répartir ces charges, le règlement doit tenir compte de la possibilité pour le copropriétaire de jouir d'un équipement ou de bénéficier d'un service, peu importe qu'il fasse usage ou non de cette faculté.

La règle posée à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 est sévère à l'égard des copropriétaires de lots affectés à un usage autre que l'habitation et qui de ce fait n'empruntent pas effectivement les moyens de dessertes communes. Mais à l'heure actuelle, ni le législateur, ni la Cour de Cassation n'a fléchi la règle de répartition des charges spéciales. Mais pour une répartition plus juste des charges, le règlement peut instaurer des charges par bâtiment ou par portion de bâtiment tel que le sous-sol.