



COPROPRIETE : QUALIFICATION DES STATIONNEMENTS

Jurisprudence publié le **25/06/2017**, vu **1504 fois**, Auteur : [Marine RENAUDIN, Juriste](#)

cass, civ 3ème 8 juin 2017, 16-12224

Tous les copropriétaires sont tenus de participer aux charges d'entretien, d'administration et de conservation de l'immeuble. Contrairement aux charges inhérentes aux services ou équipements collectifs, les charges affectant les parties communes sont réparties entre tous les copropriétaires proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans chaque lot.

Tout dépend de la rédaction du règlement de copropriété. Ainsi, même si les copropriétaires de lot en rez-de-chaussée ou aux niveaux supérieurs n'ont pas d'utilité à emprunter les couloirs et descentes du sous-sol, ces derniers sont tenus de participer aux charges relatives à ces parties communes dès lors que le règlement de copropriété les qualifie de parties communes générales (cass civ, 3ème 8 juin 2017, 16-12224).

Pour être dispensé de participer aux charges relatives aux travaux réalisés en sous-sol, le règlement aurait dû créer des parties communes spéciales entraînant une spécialisation des charges.

Si le règlement dispose d'une certaine latitude pour déterminer la répartition des charges relatives à l'immeuble, il est en revanche lié par la règle de l'utilité s'agissant de la répartition des charges liées aux équipements ou services collectifs (ascenseur, chauffage).