



Pas de répartition des charges d'ascenseurs sans référence à l'étage

Conseils pratiques publié le 24/06/2020, vu 810 fois, Auteur : [Me Thomas CARBONNIER](#)

La clause du règlement de copropriété prévoyant une répartition par parts égales des charges d'ascenseurs entre les lots situés à des étages différents est nulle.

Pas de répartition des charges d'ascenseurs sans référence à l'étage

La clause du règlement de copropriété prévoyant une répartition par parts égales des charges d'ascenseurs entre les lots situés à des étages différents est nulle.

Les charges d'ascenseur doivent être réparties en fonction de leur utilité objective pour chaque lot (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 10, al. 1).

Une répartition par parts égales des charges d'ascenseur entre les lots situés à des étages différents est contraire à ce mode de répartition. Peu important les motifs justifiant le recours à cette méthode égalitaire, la stipulation du règlement de copropriété en ce sens doit être censurée.

La troisième chambre civile, au visa des articles 10, 11 et 43 de la loi de 1965 censure la cour d'appel qui, toute en refusant l'annulation de la clause, a procédé à une nouvelle répartition des charges.

Le calcul des charges doit forcément prendre en considération l'étage, il peut aussi tenir compte de la capacité des logements. Une cour d'appel a toutefois exclu que l'usage des lots puissent influencer sur la répartition (en l'espèce le règlement stipulait une part supplémentaire si les appartements venaient à être utilisés à un autre usage que l'habitation) (CA Paris, ch. 4-2, 27 nov. 2013, n° 11/12070 : AJDI 2014, p. 462).