



Peut-on réclamer des charges d'ascenseur au copropriétaire du rez-de-chaussée?

publié le 13/07/2015, vu 39274 fois, Auteur : [Régine VANITOU Avocat Paris](#)

L'article traite de la répartition des charges d'ascenseur au sein de l'immeuble et aborde plus particulièrement le cas du copropriétaire situé au rez-de-chaussée.

L'ascenseur de l'immeuble est un élément d'équipement commun, dont la répartition des charges est prévue à l'article 10 alinéa 1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

Ce texte prévoit que « Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot. »

Il est donc intéressant de décrypter le sens de ce texte.

En premier lieu, il est important de comprendre ce qu'on entend par «l'utilité » de l'élément d'équipement commun ou du service collectif.

Il y a utilité lorsqu'un copropriétaire a la possibilité de bénéficier de l'élément d'équipement commun ou du service collectif pour l'usage de son lot. En l'occurrence, ce sera le cas où le copropriétaire a la possibilité d'utiliser l'ascenseur pour accéder à son lot situé au 3^{ème} étage.

A partir du moment où l'ascenseur est utile pour son lot, le copropriétaire doit participer aux charges relatives à l'ascenseur.

Dès lors que le copropriétaire bénéficie de l'option d'en faire ou non l'usage, il doit participer aux charges d'ascenseur.

La jurisprudence a souvent rappelé ce principe et retenu par exemple que « un copropriétaire ne peut prétendre être dispensé des charges d'ascenseur au motif qu'il en a condamné l'accès à son étage de sa propre initiative » (CA Paris., 23^{ème} ch. B, 24 octobre 2002).

Seul un arrêt définitif de l'ascenseur peut permettre une suppression de toute participation aux charges d'ascenseur, étant précisé que ce ne sera pas le cas en d'arrêt temporaire de l'élément d'équipement commun.

Les charges d'ascenseur réparties selon le critère de l'utilité sont notamment les frais de fonctionnement, de réparation ou de remplacement de l'ascenseur.

Si on applique la notion d'utilité à la répartition des charges d'ascenseur, il est donc logique que le copropriétaire, dont le lot est situé au rez-de-chaussée, ne participe pas aux charges d'ascenseur, puisque ce dernier n'a aucune utilité pour son lot.

Mais il arrive très souvent que le copropriétaire du rez-de-chaussée ait une cave ou un garage en

sous-sol. Dès lors, il sera tenu de participer aux charges d'ascenseur pour le lot « cave » ou le lot « garage », puisqu'il bénéficie de l'ascenseur pour y accéder.

Enfin, il doit être noté que la prime d'assurance de l'ascenseur est indivisible et à ce titre, rentre dans les charges communes générales de l'immeuble. Par conséquent, tous les copropriétaires doivent y contribuer, y compris le copropriétaire situé au rez-de-chaussée (CA Paris, pôle 4, 2^{ème} ch., 7 décembre 1993).

Régine VANITOU

4 rue de Logelbach

75017 PARIS

<http://www.vanitou-avocat.fr>

<http://www.vanitou.com>

contact@vanitou.com

Tél : 01.42.66.44.84