



Répartition des charges d'ascenseur entre les copropriétaires

Jurisprudence publié le 11/07/2019, vu 998 fois, Auteur : [Me Philippe Ribeiro de Carvalho](#)

La Cour de cassation s'est prononcée récemment sur la répartition des charges d'ascenseur entre les copropriétaires. (Décision du 9 mai 2019 n°18-17.334).

La Cour de cassation s'est prononcée récemment sur la répartition des charges d'ascenseur entre les copropriétaires. (Décision du 9 mai 2019 n°18-17.334).

I La répartition des charges d'ascenseur peut-elle être répartie de manière égale entre tous les copropriétaires ?

En l'espèce, un syndicat des copropriétaires avait décidé de modifier suivant assemblée générale la répartition des charges d'ascenseur. La résolution de l'assemblée générale modifiait la répartition des charges d'ascenseur. Le règlement de copropriété prévoyait désormais que les charges d'ascenseur seraient réparties de manière égale entre tous les copropriétaires.

Un propriétaire d'un lot d'un appartement situé au premier étage a alors assigné le syndicat devant le Tribunal de Grande Instance afin d'obtenir l'annulation de la clause du règlement de copropriété modifiée.

II Non, la répartition des charges d'ascenseur doit être répartie de manière proportionnelle à l'utilité de chaque lot.

La Cour de cassation a censuré la décision de la Cour d'appel ayant approuvée cette modification du règlement de copropriété.

La Cour a en effet énoncé qu' *«est contraire au critère d'utilité la répartition par parts égales des charges d'ascenseur entre des lots situés à des étages différents»* .

III Le raisonnement : les charges spéciales doivent être proportionnelles à leur utilité.

Il existe deux types de charge de copropriété : les charges générales et les charges spéciales.

Les charges générales sont celles relatives à *« la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes »* . (Article 10 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965).

La répartition est donc répartie selon les tantièmes détenus par les copropriétaires.

En revanche, les charges spéciales sont celles « *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* ». (Article 10 alinéa 1er de la loi du 10 juillet 1965).

La répartition est alors selon l'utilité pour pour chaque lot.

En l'espèce, l'ascenseur relevant des charges spéciales, elles doivent être réparties au regard de l'utilité objective pour chaque lot.

En conclusion, un appartement en premier étage ne peut pas payer autant de charges liées à l'ascenseur qu'un appartement en dernier étage.

Suivez également les actualités en droit immobilier sur [Linkedin](#) ou directement sur son [site](#) .