



## Copropriété partie communes

Par **sylvie dalmasso**, le **08/03/2018 à 18:00**

Bonjour,  
copropriétaire dans une (vieille) maison divisée en 5 appartements dont 2 au rez de chaussée et 3 à l'étage. Je souhaiterais savoir si l'escalier qui dessert les 3 appartements à l'étage est considéré comme PARTIE COMMUNE ou PARTIE PRIVATIVE. En effet, le syndic bénévole (résidant au rez de chaussée) divise systématiquement en trois (les trois propriétaires du hauts !) tous les travaux d'entretien et de réfection de la montée d'escalier, des escaliers et des murs de l'étage. Il n'y a rien de spécifié dans notre règlement de copropriété qui date de mai 1968. Le reste (toiture, façade, etc...) étant divisé en tantième noté sur nos actes de propriété.

Merci pour votre aide  
cordialement

Par **beatles**, le **08/03/2018 à 18:24**

Bonsoir,

Vous parlez d'une vieille maison avec un escalier qui doit être en bois qui ne doit pas faire partie du gros œuvre, et je ne pense pas que l'escalier participe à la rigidité de la maison.

Dans ce cas il doit être considéré comme un élément d'équipement commun soumis aux dispositions du premier alinéa de l'article 10 de la loi n° 65-557 : « *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.* »

Ce qui paraît logique pour une maison qui date d'avant le 10 juillet 1965 et la promulgation de la loi précitée ; époque où le béton n'était pas roi.

En effet l'article 5 du titre II de la loi 28 juin 1938, en vigueur, reprenait l'article 664 (abrogé) du Code civil : « *Lorsque les différents étages d'une maison appartiennent à divers propriétaires, si les titres de propriété ne règlent pas le mode des réparations et reconstructions, elles doivent être faites ainsi qu'il suit : Les gros murs et le toit sont à la charge de tous les propriétaires, chacun en proportion de la valeur de l'étage qui lui appartient ; Le propriétaire de chaque étage fait le plancher sur lequel il marche ; Le propriétaire du premier étage fait l'escalier qui y conduit, le propriétaire du second étage fait, à partir du*

*premier, l'escalier qui conduit chez lui et ainsi de suite. »*

Je pense aussi qu'il serait inutile d'aller en justice avec la quasi-certitude de perdre.

Cdt.