



Local Commercial RDC et cage d'escalier

Par **Seb Pisa**, le **13/02/2024** à **18:25**

Bonjour, je suis syndic bénévole d'une petite copropriété et j'ai un doute sur la répartition des charges d'entretien de la cage d'escalier.

Le copropriétaire du local commercial du RDC n'a pas accès à la cage d'escalier de l'immeuble, son entrée est indépendante.

Est-ce qu'il doit quand même participer au règlement des charges courantes afférent à la cage d'escalier ?

Le règlement de copropriété qui est très ancien (1956) stipule que ce copropriétaire n'a pas à nettoyer la cage d'escalier mais ne précise pas ce qu'il en est pour la minuterie et plus important dans le cas où des travaux de peintures de la cage d'escalier doivent être fait ?

Quelqu'un aurait-il l'amabilité de m'éclairer à ce sujet et étayer les dires par un ou des textes de lois ou jugements pour justifier cette décision ?

Un grand merci à vous.
Cordialement.

Par **beatles**, le **13/02/2024** à **21:18**

Bonsoir,

En 1956 la loi du 10 juillet 1965 n'était pas encore dans les cartons du gouvernement et le texte qui régissait supplétivement les bâtiments collectif en copropriété était [la loi du 28 juin 1938](#) qui avait abrogé l'article 664 du Code civil :

[quote]

Lorsque les différens étages d'une maison appartiennent à divers propriétaires, si les titres de propriété ne règlent pas le mode de 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.

[/quote]

Vous dites que le RdC stipule que le propriétaire du local commercial, qui n'a pas accès à la cage d'escalier et qui a une entrée indépendante, n'a pas à nettoyer la cage d'escalier, ce qui correspondrait au dernier alinéa de l'ex article 664 du Code civil.

Cette pratique, antérieure à la loi du 10 juin 1965, était courante, puisque la loi du 28 juin 1938 n'était que supplétive et s'inspirait de l'ex article 664 du code civil.

Article 10 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité objective que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées.

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, générales et spéciales, et de verser au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2-1 la cotisation prévue au même article, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5.

Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges et indique les éléments pris en considération ainsi que la méthode de calcul ayant permis de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

Lorsque le règlement de copropriété met à la seule charge de certains copropriétaires les dépenses d'entretien et de fonctionnement entraînées par certains services collectifs ou éléments d'équipements, il peut prévoir que ces copropriétaires prennent seuls part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

[/quote]

Un RdC étant un contrat entre les copropriétaire, le votre, qui est obsolète mais toujours valable entre-vous, exclut implicitement le propriétaire du local commercial de participer aux charges incombant à la cage d'escalier ; ce qui est conforme à l'article ci-avant.

Donc, il n'a pas à participer aux charges liées au nettoyage de la cage d'escalier, aux charges de minuterie et à tout travaux d'amélioration (peinture ou autres).

Article 1 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

I.-La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partiel

d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes.

Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables.

[/quote]

Article 24 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

I.-Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, s'il n'en est autrement ordonné par la loi.

II.-Sont notamment approuvés dans les conditions de majorité prévues au I :

...

f) Les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement. La publication de ces modifications du règlement de copropriété est effectuée au droit fixe ;

...

[/quote]

Il ne vous reste plus qu'à mettre votre RdC en conformité avec [la loi du 10 juillet 1965...](#) et [le décret du 17 mars 1967](#).

Cdt.

Par **Seb Pisa**, le **14/02/2024 à 12:28**

Bonjour, merci beaucoup pour votre réponse.

Cdt