



# Répartition des charges de cages d'escalier en copropriété

Par **Gruty**, le **25/01/2019** à **15:48**

Bonjour,

Je suis propriétaire dans une copropriété correspondant à un vieil hôtel particulier parisien ayant la configuration suivante:

-Une grande porte d'entrée sur la rue

-Un "sas" d'entrée fermé d'un côté par cette grande porte d'entrée et de l'autre par une grille qui donne sur une cour-jardin. Un studio de ~35m<sup>2</sup> composé de deux lots dont une ancienne loge de gardien, et dont la porte d'accès se trouve dans ce sas AVANT la grille. Des interphones pour ouvrir la grille d'accès à la cour-jardin.

-Dans la cour-jardin, directement à gauche, la cage d'escalier A menant aux caves et aux étages supérieurs d'un premier bâtiment. Au fond de la cour-jardin également sur la gauche, la cage d'escalier B menant aux étages supérieurs d'un second bâtiment ainsi qu'un local poubelles. Entre les deux escaliers, également sur la gauche, un duplex avec un niveau semi-enterré et un second niveau en demi-étage. L'accès de cet appartement se fait directement par la cour.

Le règlement de copropriété, datant de 1961, distingue trois types de parties communes: les parties communes à tous les co-propriétaires, qui comprennent :

-la totalité du sol et des bâtiments

-les fondations

les gros murs de façade, de pignons et de mitoyen, de refend, et l'ossature de l'immeuble

-les ornements des façades

-les poutres, le gros œuvre des planchers, la charpente et la toiture

-la porte d'entrée ainsi que le passage (que j'appellais "sas" plus tôt)

-etc...

Les parties communes à l'ensemble des co-propriétaires du bâtiment A:

-L'escalier A, sa cage et ses paliers

Les parties communes à l'ensemble des co-propriétaires du bâtiment B:

-L'escalier B, sa cage et ses paliers

Tous les lots, en plus de payer les charges des parties communes, payent les charges de leur bâtiment assigné.

Je possède moi-même les deux lots composant le studio dont la porte d'accès se trouve dans le sas/passage d'entrée avant même la grille de la cour. Ces deux lots sont affectés au bâtiment A, et je me retrouve donc à devoir payer les charges de réfection de la cage d'escalier A.

Est-ce possible pour moi de dénoncer ce règlement, arguant du fait que je ne bénéficie pas plus de l'escalier A que les copropriétaires de l'escalier B, qui n'ont pas eux à régler ces charges (on pourrait même débattre du fait qu'ils bénéficient plus de cette réfection que moi car ils passent obligatoirement devant l'escalier, ce qui n'est pas mon cas...)?

Si oui, existe-t'il une voie légale, ou la seule solution possible est-elle de passer par un vote à la prochaine AG de copropriété, auquel cas je risque de faire face à un refus franc et massif vu que personne n'a intérêt à un changement excepté moi-même?

Bien cordialement,

Guillaume

Par **Gruty**, le **07/02/2019** à **17:25**

Up au cas où quelqu'un aurait une suggestion

Par **youris**, le **07/02/2019** à **17:33**

bonjour,

la modification de la répartition des charges ne peut se faire par l'assemblée générale et en principe à l'unanimité.

voir ce lien:

[http://leparticulier.lefigaro.fr/jcms/c\\_44765/charges-modifier-leur-repartition](http://leparticulier.lefigaro.fr/jcms/c_44765/charges-modifier-leur-repartition)

salutations