



Répartition coûts travaux renovation cage escalier

Par **oberkville**, le **09/01/2016** à **14:28**

Bonjour à tous,

Je fais partie du conseil syndical de notre immeuble. L'affirmation de notre syndic, sur la répartition des charges afférentes à la rénovation de notre cage d'escalier (six étages), ne me convainc pas.

En effet pour le syndic seuls les copropriétaires des lots desservis par l'escalier participent à ces travaux, et non les copropriétaires des boutiques du rez-de-chaussée.

Or il semblerait, d'après certaines informations que j'ai pu glaner par-ci par-là, que, seules les charges afférentes à l'équipement de la cage d'escalier (tapis, éclairage, etc..)soient à imputer aux seuls copropriétaires des lots situés en étages, et NON les travaux de rénovations (enduits, peinture) des murs et plafonds puisque ceux-ci faisant partie du gros oeuvre.

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, car le syndic restera, sans cela, sur sa position.

Un grand merci à vous.

Cordialement.

Par **youris**, le **09/01/2016** à **16:51**

bonjour,

il faut consulter votre règlement de copropriété pour savoir ce qu'il prévoit sur ce sujet.

souvent les frais d'entretien et de réfection de la cage d'escaliers et des paliers sont à la charge des copropriétaires des locaux concernés au prorata de leurs tantièmes.

de même que les frais d'entretien et de réfection du hall d'entrée de l'immeuble sont répartis entre tous les copropriétaires du sous-sol, du RDC et des étages au prorata de leurs tantièmes.

salutations

Par **oberkville**, le **09/01/2016** à **19:08**

Merci beaucoup pour votre réponse youris,

Le RDC de notre immeuble précise bien que seuls les copropriétaires des étages ont à charge les frais d'entretien ou de travaux dans la cage d'escalier.

Mais voici ce que j'ai, aussi, retenu dans cet article qui ne va pas dans ce sens :

<http://www.notretemps.com/droit/logement/renovation-de-lescalier-le-rez-de-chaussee-doit-payer,i2647> pas plus que dans celui-ci (dernier paragraphe)
http://www.unpi.org/index.php?action=fiche_question_reponse&id=451
qui précise bien "- Les dépenses portant sur un escalier (entretien, nettoyage, réfection,...) constituent des charges dites « générales » qui doivent être supportées par l'ensemble des copropriétaires en proportion de leurs tantièmes de copropriété (article 10 de la loi du 10 juillet 1965). Si le règlement de copropriété contient une clause contraire, celle-ci est réputée non écrite".
Il est difficile de s'y retrouver mais beaucoup d'articles vont dans mon sens, c'est-à-dire : tous les copropriétaires, même ceux du rez-de-chaussée, participent aux coûts de rénovation de l'escalier. Si le RDC va contre, la clause est réputée non écrite.
Qu'en dites-vous, puis-je me référer à ces articles.
Merci encore. Meilleures salutations.

Par **youris**, le **09/01/2016 à 20:38**

l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 dit :
" 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.
Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes 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.
Tout règlement de copropriété publié à compter du 31 décembre 2002 indique les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges."

donc il est bien précisé que les copropriétaires participent aux charges en fonction de leur utilité et que le RC précise la répartition des charges.

le règlement de copropriété est un contrat entre les copropriétaires qui, selon l'article 1134 du code civil, vaut loi entre les parties.

donc si les copropriétaires des locaux commerciaux n'ont pas l'utilité des escaliers, ils n'ont pas à participer à leur entretien.

il vaut mieux se référer à la loi et à la jurisprudence qu'aux articles de revues non juridiques.

Par **oberkville**, le **10/01/2016 à 19:13**

Merci youris, mais, dans le doute, je vais tout de même faire appel à un juriste ou un avocat car les articles cités se fondent sur des textes de loi ou de jurisprudence.
cordialement

Par **Marc1921**, le **16/06/2016 à 17:58**

Je suis exactement dans le même cas que Oberkville et je ne vois pas pourquoi les propriétaires du RDC devraient bénéficier d'une clef de répartition spéciale (et favorable) même si cela figure au RDC.

Par **pieton78**, le **16/06/2016 à 19:39**

Effectivement il y a assez souvent une anomalie dans les RC qui sont rédigés en dépit du bon sens et même de la loi.

Si les copropriétaires du RdC ne participent pas à l'entretien de l'escalier, pourquoi celui du 1er étage participe au même niveau que celui du 3ème? ou presque (la clef de répartition augmente légèrement avec les étages, le prix au m2 aussi, c'est la loi de l'offre et de la demande et la tradition!)

L'entretien de l'immeuble donne de la valeur à l'ensemble immobilier et vous imaginez un peu que celui du 4ème dise à mon niveau c'est propre donc pas de travaux!

Par **oberkville**, le **28/07/2016 à 19:51**

Je reprends le fil car événements nouveaux.

En admettant que seuls les occupants des appartements en étages doivent participer à la rénovation de notre cage d'escalier et des couloirs du 6e permettant l'accès aux chambres de service, et non pas les boutiques du RDC, pourquoi ces derniers viennent de bénéficier du fruit de la vente, à un copropriétaire, pour agrandissement de son appartement, d'une partie de l'un de ces couloirs.

Donc les boutiques bénéficient du beurre et de l'argent du beurre. Pas de charges pour ces parties, mais encaissent leur vente. A ne rien y comprendre. Notre syndic reste ferme sur cette position. A qui m'adresser pour en être sûr. Je vous remercie par avance pour vos conseils ou informations. Cordialement.

Par **Tisuisse**, le **29/07/2016 à 08:25**

Bonjour,

Adressez-vous à l'ARC (Association des Responsables de Copropriété) à Paris (adresse et coordonnées sur internet), ils ont des juristes et des avocats spécialisés, ils vous répondront de façon précise et selon les textes en vigueur.

Par **oberkville**, le **29/07/2016 à 09:15**

Merci Tisuisse pour votre réponse. Je crois qu'il faut adhérer à l'Association pour pouvoir bénéficier de leurs conseils, mais je vois cela. Encore merci.

Par **Rouss**, le **16/08/2017** à **10:54**

Bonjour, pouvez-vous me renseigner car j'ai l'impression de me faire avoir et j'aurais besoin d'avis de personne qualifiée.
Voilà lors de l'AG il a été décidé de refaire la cage d'escalier (je dis bien cage d'escalier car le hall d'entrée n'est pas concerné).
Donc j'habite au RDC et quand j'ai reçu les devis pour les travaux, je me suis rendu compte que j'étais la personne qui payait le plus de l'immeuble (différence de plus de 1000 € par rapport à d'autre).

En regardant d'un peu plus près je vois que dans les tantièmes ils ont inclus mon jardin (alors que dans l'acte du notaire il est précisé que le jardin appartient à la copropriété mais que j'en ai la jouissance exclusive) est-ce normal?

Et encore une fois est-ce normal que je doive payer le plus cher alors que les travaux commencent après ma porte donc qui ne me concerne pas du tout.

Merci d'avance pour m'éclairer sur cette situation qui devient compliqué.

Par **HOODIA**, le **23/08/2017** à **07:41**

Le RC est la "bible" pour la répartition
car vous ne pouvez considérer votre bien comme indépendant de la copro !

Par **Rouss**, le **23/08/2017** à **10:24**

Je ne considère pas bien indépendant de la copro, ça ne me dérange pas de payer une partie pour refaire cette cage d'escalier, mais je trouve vraiment abusé d'être celui qui paye le plus cher alors que les travaux commencent après ma porte d'entrée et que le hall (là où se situe ma porte) n'est pas concerné. Pour tout avouer en 1 an je n'ai jamais emprunter cet escalier.

Par **youris**, le **23/08/2017** à **10:28**

bonjour,
le règlement de copropriété est un contrat que vous avez accepté en achetant ce bien dans cette copropriété.
vous pouvez essayer de faire modifier les tantièmes prévus dans votre RC.
Salutations

Par **miyako**, le **24/08/2017** à **17:55**

Bonjour,

Je crois qu'il existe des Jurisprudences sur ce sujet ,car il s'agit de charges "dites générales" et il ne peut pas y avoir d'exonération pour personnes.Ce sont les tantièmes qui comptent,boutiques ou pas RDC ou étage .

Si il s'agissait de pose de tapis ,c'est différent ;là seuls les utilisateurs payent;

Tout RC qui dirait le contraire serait clause abusive ,donc non écrite.

Amicalement vôtre

suji KENZO