

CO Informations Rapides de la propriété

COPROPRIÉTÉ : LES CHARGES D'ESCALIER

par Denis Brachet, Géomètres-Experts, Président de la CNEC le 14 décembre 2022.

La loi distingue deux catégories de charges. Celles relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, générales et spéciales, et celles afférentes aux services collectifs et aux éléments d'équipement communs. Dans la plupart des cas, la distinction entre ces deux catégories de charges est relativement claire. Néanmoins, s'il existe un endroit de l'immeuble où la confusion est souvent de mise, il se trouve dans les escaliers.

Soucieux de ne faire porter la dépense que par les seuls «utilisateurs» des escaliers, les rédacteurs des règlements de copropriété peuvent vouloir isoler les dépenses relatives aux escaliers dans une grille spécifique déterminée selon l'unique principe de l'utilisation, et ce, en totale contradiction avec les règles pourtant intangibles des deux catégories de charges. La tentation est grande aussi pour les copropriétaires eux-mêmes à l'occasion de travaux de rafraîchissement des cages d'escalier, d'établir une telle grille, par opportunisme ou par souci de simplification de gestion.

Le flou qui règne entre les deux catégories de charges est entretenu par le fait que certains règlements de copropriété prévoient au titre des charges d'entretien des escaliers des dépenses qui porteront à la fois sur des parties communes comme, par exemple, le ravalement des cages, l'entretien et la réfection des marches ou encore les consommations électriques de l'éclairage mais aussi sur des éléments d'équipement comme, par exemple, les tapis et leur accastillage. Il est donc important de pouvoir faire la distinction.

La loi ELAN a lié la nature juridique d'un espace commun, partie commune générale ou spéciale, et les charges y afférentes. En conséquence, il ne peut pas y avoir de spécialisation d'une charge si la partie commune objet de la dépense n'est pas, elle aussi, spécialisée, ce qui suppose l'existence de parties communes spéciales.

Ainsi, une cage d'escalier qualifiée de partie commune générale sera entretenue ou refaite par l'ensemble des copropriétaires y compris par ceux pour lesquels l'escalier n'est pas «utile». Une cage d'escalier qualifiée de partie commune spéciale sera entretenue par les seuls copropriétaires détenteurs de cette partie commune spéciale. C'est donc la qualification de l'escalier par le règlement de copropriété qui fixera les modalités de la prise en charge de la dépense et les copropriétaires concernés qui auront seuls la faculté de décider d'engager les travaux de réfection.

Si le règlement de copropriété prévoit des éléments d'équipement de la cage d'escalier, l'entretien de l'équipement en question, le tapis par exemple, sera pris en charge en fonction de l'utilité apportée aux lots par l'équipement, exonérant donc certains d'entre eux de cette dépense dès lors que l'équipement ne présentera pas d'utilité pour eux. Mais cette restriction ne vaudra que pour les seuls éléments d'équipement prévus par le règlement de copropriété. Tout ce qui relève d'une autre dépense sera pris en charge au titre de l'entretien des parties communes.

Il convient donc de parfaitement distinguer ce qui relève de l'une ou l'autre des catégories de charges, pour déterminer les copropriétaires concernés et les critères applicables et il revient aux

praticiens d'éviter toute confusion dans le règlement de copropriété et de parfaitement qualifier les espaces et les ouvrages communs en les distinguant clairement des éléments d'équipement si tant est qu'ils existent.



©Sebastien Dolidon / Edilaix

Denis Brachet, Géomètres-Experts, président de la CNEC