



Le régime de l'escalier dans la copropriété

L'escalier a toujours été la pomme de discorde des immeubles en copropriété. Au début du siècle dernier, le grand civiliste Marcel Planiol qui voulait critiquer un régime qui n'était pas alors si répandu, tirait argument de ce que les escaliers y sont mal entretenus¹.

Votre lot, dans un immeuble en copropriété, consiste dans un appartement. Vous vous demandez si les charges afférentes à un escalier de service, qui conduit aux chambres de service du dernier étage, ne pourraient pas être revues à la baisse, et si oui, à quelles conditions.

Votre règlement de copropriété classe cet escalier de service comme partie commune². Et ce même règlement a prévu la répartition des charges correspondantes entre les différents lots³. Il est bien prévu que ces charges soient supportées aussi bien par les titulaires des lots relatifs aux appartements que par ceux des chambres de services du dernier étage.

La répartition des charges générales entre copropriétaires est fixée par la loi⁴ ; elle doit impérativement être proportionnelle aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots. Néanmoins deux solutions peuvent être envisagées qui augmenteraient la part prise par les titulaires des lots relatifs aux chambres auxquelles conduit l'escalier de service, et qui baisseraient corrélativement les parts prises par ceux qui n'en ont pas l'usage. La première solution serait radicale et efficace, mais difficile à obtenir, la seconde plus mesurée et incertaine, mais d'un accès peut-être plus facile.

1° La première solution consisterait à modifier la classification de l'escalier. Il s'agirait que l'escalier de service ne présentât le caractère de partie commune qu'au seul regard des titulaires des lots du dernier étage, pour lesquels seuls il présente une utilité. A l'égard des autres lots ce serait une partie tenue privativement par le dernier étage. C'est dans ce même esprit que souvent les escaliers ne sont pas des parties communes pour le copropriétaire du rez-de-chaussée. On parle aussi de parties communes générales et spéciales.

Mais une telle modification nécessite l'accord unanime de tous les copropriétaires⁵. Et il n'est pas de recours possible contre un refus.

2° La seconde solution serait de jouer sur la distinction des charges générales et des charges spéciales (entendue autrement que précédemment). Les charges générales sont celles relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes ; ce sont elles qui obéissent à la répartition qui nous avons dite. En revanche, les charges spéciales se répartissent en fonction de l'utilité que présentent ces mêmes services et équipements à l'égard de chaque lot.

¹ M. Planiol, *Traité de droit civil*, tome 1^{er}, 3^e éd., Paris, 1904, n°2522, p. 805.

² P. 19 du règlement.

³ Tableau p. 27 du règlement et pp. 5-6 du modificatif.

⁴ Art. 10 al. 2 de la loi du 10 juillet 1965

⁵ P. 39 du règlement.

Les charges spéciales sont définies comme celles «entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun »⁶. Il y a des discussions et du contentieux au sujet du critère distinctif des charges spéciales⁷. Mais l'on considère que le gros œuvre, les charges de conservation et les grosses réparations ne relèvent pas des charges spéciales : ainsi du ravalement intérieur ou de la réfection des murs et des parterres de la cage d'escalier et de ses paliers, les réparations rendues nécessaires par l'usure des marches et des contremarches, le changement des balustrades. Si l'entretien, les réparations et le remplacement des tapis et paillasons, les peintures et les revêtements sont discutés, l'entretien, le nettoyage et même les menues réparations, l'éclairage, l'installation électrique et la consommation d'électricité de l'escalier sont considérés comme des dépenses d'entretien et de service.

C'est au règlement de copropriété d'établir cette distinction entre charges générales et charges spéciales⁸. Le vôtre ne le fait pas. Il prévoit seulement qu'une modification dans la répartition des charges exige une double majorité : plus de la moitié en nombre des copropriétaires formant le syndicat et les trois quarts au moins en voix⁹. Mais cette disposition n'est pas conforme à la loi du 10 juillet 1965. Une modification du règlement sur ce point, qui touche à la répartition des charges, exige l'unanimité¹⁰. Néanmoins nous pensons qu'il vous serait possible d'exercer un recours contre les décisions de l'assemblée qui vous obligeraient à payer des charges dont vous estimez donc qu'elles relèvent, comme nous avons dit, des services collectifs et des éléments d'équipements communs¹¹.

⁶ Art. 10 al. 1 de la loi du 10 juillet 1965.

⁷ V. M. Morand, « Un faux dilemme : l'escalier partie commune ou élément d'équipement », *Gaz. Pal.* 1980, 1, doctr., pp. 231-232 ; « Un faux problème : escalier partie commune ou élément d'équipement ? », *JCP éd. N* 1992, prat., p. 365. *Lamy droit immobilier*, 2001, n°4445-4446.

⁸ Art. 1 du D. du 17 mars 1967.

⁹ P. 39 du règlement.

¹⁰ Art. 11 de la loi du 10 juillet 1965. Cet article ne prévoit la saisine du TGI que dans les cas visés aux al. 1 et 2 du même article, qui ne correspondent pas à notre situation ; l'art. 12 de la même loi n'est pas non plus applicable.

¹¹ Charges spéciales, art. 10 al. 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965.