



14^{ème} législature

Question N° : 1402

de M. Straumann Éric (Union pour un Mouvement Populaire - Haut-Rhin)

Question écrite

Ministère interrogé > Intérieur

Ministère attributaire > Égalité des territoires et logement

Rubrique > copropriété

Tête d'analyse > charges communes

Analyse > ascenseurs. mise aux normes. financement. répartition

Question publiée au JO le : **24/07/2012** page : **4472**

Réponse publiée au JO le : **25/09/2012** page : **5252**

Date de changement d'attribution : **28/08/2012**

Texte de la question

M. Éric Straumann attire l'attention de M. le ministre de l'intérieur sur la rénovation des ascenseurs et la mise aux normes devant intervenir au plus tard en 2013. Ces appareils desservent des immeubles construits durant les décennies des années soixante et soixante-dix. Il s'agit d'une opération très lourde sur le plan financier pour les copropriétaires. Le coût de rénovation par ascenseur est de 2 000 euros pour un appartement situé au rez-de-chaussée et jusqu'à 6 000 euros pour un logement situé au dernier niveau de l'immeuble. La répartition se fait aux millièmes tels qu'ils sont définis par le règlement de copropriété. Il convient de préciser que les logements sont souvent occupés par des personnes âgées, veufs ou veuves, par conséquent avec des revenus réduits. Il est évident que sans ces ascenseurs bon nombre de personnes âgées ne pourraient plus occuper leur logement. Aussi lui demande-t-il dans quelle mesure il serait possible de revoir ou suspendre l'article 10 des lois du 10 juillet 1965 et du 13 décembre 2000 relatifs à la répartition des charges devant être basée sur les critères d'utilité, et donc de répartir par le nombre de copropriétaires, uniquement pour les mises aux normes des ascenseurs. L'entretien de la machine resterait soumis au prorata des millièmes.

Texte de la réponse

L'article 10 alinéa 1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis pose le principe selon lequel « 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 », étant entendu que cette utilité s'apprécie de façon objective et non en fonction de l'utilisation réelle du service ou de l'élément d'équipement par chaque copropriétaire. La situation des lots dans l'immeuble constitue un facteur très important pour déterminer l'utilité d'un ascenseur et la répartition des charges d'ascenseur, y compris celles afférentes aux mises aux normes de cet équipement. Ainsi, le coefficient de participation aux dépenses augmente notamment selon la hauteur des niveaux desservis par l'ascenseur. La proposition de répartir la répartition des charges par le nombre de copropriétaires permettrait certes d'alléger les charges des copropriétaires des étages les plus élevés mais serait injuste pour les copropriétaires pour lesquels l'ascenseur a une utilité objective moindre, voire nulle, à savoir, les copropriétaires des lots non desservis par les ascenseurs et les copropriétaires des lots situés en rez-de-chaussée dans les immeubles sans sous-sol. C'est pourquoi il n'est pas envisagé de modifier l'article 10 alinéa 1 de la loi du 10 juillet 1965.