

En l'absence de parties communes spéciales, les copropriétaires peuvent accéder à toutes les parties de l'immeuble même celle dont la configuration justifierait de les exclure.

Par un arrêt en date du 8 février 2024, il a été jugé qu'en l'absence de constat que la cage de l'escalier principal est une partie commune spéciale, elle reste une partie commune appartenant indivisément à l'ensemble des copropriétaires, dont aucun ne peut se voir interdire l'accès.

Pourtant la Cour d'appel avait retenu que le copropriétaire ne participe pas aux charges de l'escalier principal et qu'il n'a aucun intérêt objectif à accéder à cet escalier, puisqu'il accède à son lot, situé au rez-de-chaussée, par une porte donnant sur l'escalier de service.

En cassant cet arrêt, il faut retenir que tout copropriétaire pourra exiger du syndic la remise du badge et le code d'accès de la cage d'escalier, même si la configuration des lieux ne justifie pas matériellement qu'il est un usage de ces parties.

Plus subtile encore, il n'existe pas de corrélation entre la participation aux charges spéciales et l'existence de parties communes spéciales.

Pourtant, le nouvel article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que la création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles.

Il serait heureux de prévoir explicitement qu'inversement comme le proposait le GRECCO l'existence de charges spéciale détermine l'existence de parties communes spéciales.

A défaut, certains pourraient profiter de parties qu'ils ne financent pas !

Réf : C.Cass 3ème Civ 8 février 2024 n°22-24.119