



# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

travaux

Question écrite n° 75719

## Texte de la question

M. Pierre Lang attire l'attention de M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement sur la remise aux normes des colonnes montantes d'électricité et de gaz, qui alimentent en énergie les différents logements des immeubles. En vertu de contrats signés entre les copropriétés et les opérateurs depuis de nombreuses années, ces installations appartiennent à EDF et GDF. Une question se pose néanmoins au moment de la remise en état des colonnes montantes d'électricité et de gaz : les travaux doivent-ils être pris en charge par les copropriétés, ou par EDF et GDF ? Ces entreprises, en tant que propriétaires des installations, ont naturellement prévu des budgets pour la remise aux normes des colonnes. En pratique, pourtant, les opérateurs sont parfois réticents à financer les travaux nécessaires. Dès lors, il aimerait savoir qui, des copropriétés ou des opérateurs, doit payer la remise aux normes des colonnes montantes d'électricité et de gaz installées dans les immeubles.

## Texte de la réponse

L'article 3 de la loi n° 65-577 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis dispose que « dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputés parties communes (...) les éléments d'équipement commun ». Sont généralement comprises sous cette qualification, les diverses canalisations de l'immeuble, parmi lesquelles on retrouve les colonnes montantes de gaz et d'électricité. En conséquence, il convient de se reporter au règlement de copropriété qui détermine conventionnellement les parties communes de l'immeuble. Le règlement peut prévoir que les colonnes soient des parties privatives, communes ou qu'elles restent la propriété d'EDF et de GDF. Si le règlement stipule que les colonnes montantes sont des parties communes au sens de l'article 3 de la loi de 1965, l'alinéa 1er de l'article 10 de la loi de 1965 s'applique : « 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 ». Il est aujourd'hui admis que la notion de charges entraînées par les services collectifs ou éléments d'équipement communs recouvre, non seulement les dépenses de fonctionnement ou d'entretien, mais également les dépenses entraînées par la remise en l'état ou la mise en conformité (Civ. 3e, 5 juin 1970 : JCP 1970, II, 16537). Dès lors, la charge de remise en l'état ou de mise en conformité des colonnes montantes appartient à celui que le règlement de copropriété désigne comme propriétaire. Dans le silence des titres, les colonnes montantes sont réputées appartenir aux parties communes.

## Données clés

**Auteur :** [M. Pierre Lang](#)

**Circonscription :** Moselle (6<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 75719

**Rubrique :** Copropriété

**Ministère interrogé :** emploi, cohésion sociale et logement

**Ministère attributaire :** emploi, cohésion sociale et logement

Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 18 octobre 2005, page 9648

**Réponse publiée le** : 17 janvier 2006, page 526