

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 28 janvier 2016

N° de pourvoi: 14-29.751

ECLI:FR:CCASS:2016:C300121

Publié au bulletin

Rejet

M. Chauvin (président), président

SCP Bénabent et Jéhannin, SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :
Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 16 octobre 2014), statuant en référé, que M. et Mme X..., copropriétaires, ont assigné la société Fay et compagnie, syndic, en condamnation à leur communiquer le constat de risques d'exposition au plomb concernant les peintures d'une courette de l'immeuble ayant fait l'objet de travaux de ravalement et afin qu'il soit rappelé que la délivrance sur simple demande de la copie de la feuille de présence et des pouvoirs joints d'une assemblée générale de copropriétaires est de droit pour tout copropriétaire qui en fait la demande ;

Sur le premier moyen, pris en sa seconde branche :

Attendu que M. et Mme X... font grief à l'arrêt de rejeter leur demande de communication du constat de risque d'exposition au plomb, alors, selon le moyen, qu'il résulte de l'article L. 1334-8 du code de la santé publique que les parties à usage commun des immeubles collectifs affectés en tout ou partie à l'habitation, construits avant le 1er janvier 1949, doivent avoir fait l'objet d'un constat de risque d'exposition au plomb au plus tard le 12 août 2008 ou, à l'occasion de travaux de nature à provoquer une altération substantielle des revêtements ; que cette obligation s'applique à toutes les parties communes sans distinction liée à leurs moyens d'accès, si bien qu'en retenant que le constat n'était pas obligatoire car la courette était dépourvue de voie d'accès depuis les autres parties de l'immeuble, la cour d'appel a violé le texte précité ;

Mais attendu qu'ayant relevé que les murs objets des travaux de ravalement étaient des parties communes de l'immeuble au sens de l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 mais que les occupants de l'immeuble n'en n'avaient pas pour autant l'usage commun au sens de l'article L. 1334-8 du code de la santé publique dès lors que la courette était dépourvue de toute voie d'accès depuis les autres parties de l'immeuble utilisées par ses occupants, qui n'encouraient donc aucun risque d'exposition au plomb, la cour d'appel a retenu, à bon droit, que le constat prévu par l'article L. 1334-8 du code de la santé publique n'était pas obligatoire ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le second moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant constaté que M. et Mme X... avaient reçu communication de la copie de la feuille de présence et des pouvoirs joints de l'assemblée générale du 21 novembre 2012, la cour d'appel n'était pas tenue de répondre à une demande de rappel de dispositions légales ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par décision spécialement motivée sur la première branche du premier moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M et Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. et Mme X... et les condamne à payer à la société Fay et compagnie la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-huit janvier deux mille seize.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat aux Conseils, pour M. et Mme X...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Ce moyen reproche à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir rejeté la demande de Monsieur et Madame X... tendant à voir ordonner à la société FAY & CIE de leur délivrer une copie du constat de risque d'exposition au plomb concernant le bâtiment dit « bâtiment central » de l'ensemble immobilier situé 60 boulevard de Clichy PARIS 18ème dont ils sont propriétaires ;

AUX MOTIFS QUE l'immeuble en copropriété situé 60 Boulevard de Clichy à Paris (18ème), dans lequel M. et Mme X... sont propriétaires de lots, a fait l'objet d'un ravalement portant sur les bâtiments dits « bâtiment central » et « bâtiment boulevard » ; qu'un ravalement, qui a pour objet notamment le nettoyage, le rejointoiement, le changement de pierres dégradées et la réfection des enduits extérieurs d'un mur d'immeuble, est de nature à provoquer une altération substantielle des revêtements existants et que dès lors L. 1334-8 du code de la santé publique impose de faire précéder de tels travaux d'un constat de risque d'exposition au plomb à l'article L. 1334-5, lorsqu'il est effectué sur un immeuble collectif construit avant le 1er janvier 1949, ce qui est le cas en l'espèce et lorsqu'il porte sur les parties à usage commun de l'immeuble ; que la société Fay & Cie produit aux débats un constat de risque d'exposition au plomb établi par la société Aumea le 29 septembre 2006 et que s'il est indiqué en première page de ce document que le bâtiment comporte « 14 cages d'escaliers », le rapport qui suit détaille sur 19 pages des parties communes diagnostiquées, exceptées celles comprenant exclusivement du carrelage, du bois ou qui étaient exemptes de peintures, si bien que le constat prescrit par la loi a été effectué selon la réglementation sur la prévention du saturnisme ; que sur la demande concernant les travaux de ravalement des murs de la courette du « bâtiment boulevard », il est indéniable que ces murs assurent le maintien et la solidité de l'immeuble et qu'ils sont donc affectés à l'utilité des copropriétaires, ce qui en fait une partie commune au sens de l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965, mais que les occupants n'en ont pas pour autant l'usage commun au sens de l'article L. 1334-8 du Code de la santé publique puisqu'il n'est pas contesté que la courette est dépourvue de toute voie d'accès depuis les autres parties de l'immeuble utilisées par les occupants, lesquels n'encourent donc aucun risque d'exposition au plomb, dans la mesure où l'échafaudage installé pour les besoins du chantier n'était accessible qu'aux professionnels chargés du ravalement, de sorte que le constat prévu par cet article n'était pas obligatoire en l'espèce et qu'il convient de confirmer la disposition de du 19 mars 2013

rejetant la demande de communication d'un tel document ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES que le document de 2006 ne porte que sur " 14 cages d'escalier " mais que la courette litigieuse ne paraît pas normalement accessible, de sorte qu'elle ne semble pas constituer une partie " à usage commun " au sens de l'article susvisé ;

ALORS QU'en constatant, d'un côté, que la courette était dépourvue de toute voie d'accès depuis les autres parties de l'immeuble utilisées par les occupants et, de l'autre côté, qu'un échafaudage y avait été installé pour les besoins du chantier et avait été accessible aux professionnels chargés du ravalement, la Cour d'appel s'est déterminée par des motifs contradictoires violant ainsi l'article 455 du Code de procédure civile ;

ALORS QU'il résulte de l'article L. 1334-8 du code de la santé publique que les parties à usage à commun des immeubles collectifs affectés en tout ou partie à l'habitation, construits avant le 1er janvier 1949, doivent avoir fait l'objet d'un constat de risque d'exposition au plomb au plus tard le 12 août 2008 ou, à l'occasion de travaux de nature à provoquer une altération substantielle des revêtements ; que cette obligation s'applique à toutes les parties communes sans distinction liée à leurs moyens d'accès, si bien qu'en retenant que le constat n'était pas obligatoire car la courette était dépourvue de voie d'accès depuis les autres parties de l'immeuble, la Cour d'appel a violé le texte précité.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Ce moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté Monsieur et Madame X... de leur demande tendant à voir rappeler que la délivrance sur simple demande de la copie de la feuille de présence et des pouvoirs joints à une assemblée de copropriétaires est de droit pour tout copropriétaire, violant ainsi les dispositions de l'article 455 du Code de procédure civile ;

ALORS QU'en rejetant la demande qui lui était présentée sans aucun motif, la Cour d'appel a méconnu les exigences de l'article 455 du Code de procédure civile ;

ALORS QU'il résulte de l'article 33 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 que tout copropriétaire peut obtenir du syndic la délivrance de copies ou extraits des procès-verbaux des assemblées générales, ainsi que des copies des annexes de ces procès-verbaux, si bien qu'en rejetant la demande de Monsieur et Madame X... tendant à voir rappeler qu'une demande d'un copropriétaire de communication de la feuille de présence doit être satisfaite sans qu'il ait à tenter une action en justice pour l'obtenir, la Cour d'appel a violé le texte précité.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 16 octobre 2014