

Immobilier : un toit végétal, ça végète... ça ne fonctionne pas, dit la Cour de cassation

LE MONDE | 29.06.2016 à 14h05 | Par Aurélie Blondel



La Cour de cassation a estimé que les toits végétalisés n'entraient pas dans le champ de la garantie biennale et donc envoyé le syndicat de copropriété sur les roses. PAUL ELLIS / AFP

Argent, famille, immobilier ... Toutes les semaines, nous analysons les derniers arrêts de la Cour de cassation et leurs conséquences.

Votre toiture végétale est tout sauf verte ? Inutile de faire valoir à votre constructeur la garantie de bon fonctionnement probablement inscrite dans votre contrat. Car des plantes n'ont pas vocation à « fonctionner », a souligné la Cour de cassation le 18 février.

L'affaire nous mène à Fleurac, près de Bordeaux, sur les toits d'une résidence mal nommée « Patio verte ». Plus de trois ans après la livraison par son promoteur, Bouygues Immobilier, le syndicat des copropriétaires se plaint car seules quelques touffes de végétation parsèment les toits. Les plantes ne poussent pas, la végétalisation, opérée par la société Soprema, a échoué.

Le syndic se retourne contre Bouygues, qui assigne à son tour Soprema. Premier constat des juges : on ne peut pas mettre en œuvre la responsabilité décennale du constructeur, car elle ne couvre que les « ouvrages ». Or, une toiture végétale n'est pas un ouvrage au sens de l'article 1792 du code civil (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006443502&cidTexte=LEGITEXT000006070721>). Rappelons aussi que la garantie décennale ne joue que quand la solidité de l'immeuble est affectée ou quand celui-ci est rendu « impropre à sa destination ». Rien de tout cela ici. Exit, donc, la décennale.

Garantie biennale

Les juges ont toutefois débattu plus longuement sur l'opportunité d'appliquer la garantie de bon fonctionnement, encore appelée biennale, qui impose au constructeur de réparer ou remplacer tout équipement qui ne fonctionne pas, au minimum les deux années suivant la réception de l'immeuble.

En première instance et en appel, on a jugé que les toits végétalisés entraient dans le champ de cette garantie. La Cour de cassation a toutefois contesté cette interprétation (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000032084807&fastReqId=670791175&fastPos=1>) et finalement

envoyé le syndicat de copropriété sur les roses, rappelant que seuls les éléments destinés à « fonctionner » étaient, comme le nom l'indique, concernés par la garantie de bon fonctionnement. Et que ce n'est pas le cas des végétaux.

« Depuis 2013, la Cour estime qu'un élément inerte, ça ne "fonctionne" pas, et que ça n'est donc pas couvert par la garantie de bon fonctionnement », précise Marine Parmentier, avocate au barreau de Paris. L'affaire de 2013 portait sur du carrelage.

« Si le syndicat des copropriétaires ne peut s'appuyer sur les garanties décennale et biennale, il peut invoquer la responsabilité contractuelle de droit commun du constructeur, ajoute notre avocate. Mais ce n'est pas simple : il lui faudra prouver une faute, un préjudice et un lien de causalité. »

Les derniers articles :

- Succession : oublier de déclarer un avantage reçu peut coûter cher (/argent/article/2016/06/22/succession-oublier-de-declarer-un-avantage-recu-peut-couter-cher_4955822_1657007.html)
- Immobilier : vérifiez l'assurance de l'entrepreneur (/immobilier/article/2016/06/17/immobilier-verifiez-l-assurance-de-l-entrepreneur_4952530_1306281.html)
- Droit de préemption du locataire : la Cour de cassation remet les pendules à l'heure (/argent/article/2016/06/01/droit-de-preemption-du-locataire-la-cour-de-cassation-remet-les-pendules-a-l-heure_4930253_1657007.html)
- Immobilier : changer d'agence n'est pas tromper (/argent/article/2016/05/18/immobilier-changer-d-agence-n-est-pas-tromper_4921753_1657007.html)
- Vents contraires pour acheteurs d'éolienne (/argent/article/2016/05/25/vents-contraires-pour-acheteurs-d-eolienne_4926254_1657007.html)