

Le : 02/03/2016

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 18 février 2016

N° de pourvoi: 15-10750

ECLI:FR:CCASS:2016:C300255

Publié au bulletin

Cassation partielle

M. Chauvin (président), président

SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Masse-Dessen, Thouvenin et Coudray, SCP Piwnica et Molinié, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Donne acte à la société Soprema entreprises (la société Soprema) du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la société d'architecture Brochet-Lajus-Pueyo, la société Harrybey constructions, la société Aquifab, la société Labastère et la société Isomar ;

Sur le moyen unique :

Vu l'article 1792-3 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bordeaux, 17 novembre 2014), que le syndicat des copropriétaires de la résidence Patio Verde, se plaignant d'une insuffisance de végétation sur les toitures terrasses végétalisées réalisées par la société Soprema a, après expertise, assigné en responsabilité la société Bouygues immobilier, promoteur-vendeur, et le cabinet d'architectes Brochet-Lajus-Pueyo, maître d'oeuvre, qui ont sollicité la garantie de la société Soprema ;

Attendu que, pour condamner la société Bouygues immobilier sur le fondement de la

garantie de bon fonctionnement et condamner la société Soprema à relever indemne la société Bouygues immobilier de cette condamnation prononcée contre elle au titre du désordre n° 24, l'arrêt retient que les végétaux constituent un élément d'équipement de l'ouvrage pouvant en être dissociés et que si leur fonction est essentiellement décorative, ils font partie du concept d'ensemble de la construction ;

Qu'en statuant ainsi, alors que des désordres qui affectent le revêtement végétal d'une étanchéité, ne compromettant pas la solidité de l'ouvrage ni ne le rendant impropre à sa destination et concernant un élément dissociable de l'immeuble non destiné à fonctionner, ne relèvent pas de la garantie de bon fonctionnement, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne la société Bouygues immobilier à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence Patio Verde la somme de 74 497,50 euros au titre du désordre n° 24 et condamne la société Soprema entreprises à garantir la société Bouygues immobilier de cette condamnation, l'arrêt rendu le 17 novembre 2014, entre les parties, par la cour d'appel de Bordeaux ; remet, en conséquence, sur ces points, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Bordeaux autrement composée ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence Patio Verde aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils, pour la société Soprema entreprises.

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné la société Bouygues Immobilier à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence Patio Verde la somme de 74.497,50 euros HT au titre du désordre n° 24, outre la TVA au taux de 7% et d'AVOIR, en conséquence, condamné la société Soprema à relever indemne la société Bouygues Immobilier de cette condamnation prononcée contre elle au titre du désordre no 24

(dégradation ou absence de végétaux en toiture terrasse) ;

AUX MOTIFS QUE l'expert considère que ce désordre provient d'un défaut de mise en oeuvre, et que la responsabilité de la société Soprema est à rechercher en sa qualité de titulaire du lot étanchéité ; que le désordre consiste dans le fait que la végétation mise en oeuvre sur les toitures terrasses n'a pas réellement pris, de sorte qu'elle a l'apparence de touffes qui ne recouvrent pas l'intégralité des surfaces, alors qu'il était précisé dans les pièces du marché de la société Soprema que le procédé utilisé, Sopranature, devait permettre la mise en oeuvre d'une végétation extensive sur les toitures revêtues d'un complexe d'étanchéité antiracine Bicouche Jardin Soprema ; qu'il résulte de la mise en demeure adressée par la SA Bouygues Immobilier à la société Soprema le 8 juin 2009, des constatations de l'expert et de celles figurant dans le constat d'huissier du 18 octobre 2012 que le résultat n'a pas été atteint et qu'il a perduré, l'huissier ayant notamment constaté, plus de trois ans et demi après la livraison de l'ouvrage, l'absence de végétation sur la quasi-totalité de la surface des différentes terrasses végétalisées ; que même si la végétation contribue, par l'action de drainage qu'elle exerce, à la bonne étanchéité de la terrasse, elle n'est pas destinée à assurer cette fonction qui relève du complexe d'étanchéité mis en place, lequel ne saurait se confondre avec les plantations ; que du reste, le marché de travaux, dont l'objet est de confier à l'entreprise "les travaux d'étanchéité et toitures végétalisées", opère une distinction entre les deux prestations ; qu'il s'ensuit que la végétalisation des toitures-terrasses n'est pas un ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil, et que même si tel était le cas, la responsabilité des constructeurs ne pourrait être recherchée sur ce fondement en l'absence de désordres actuels ou qui surviendraient à coup sûr dans les dix ans, de nature à compromettre la solidité de l'ouvrage ou de le rendre impropre à sa destination ; que les végétaux constituent cependant un élément d'équipement de l'ouvrage, auquel ils ont été intégrés dès l'origine, tout en pouvant en être dissociés, car même si leur fonction est essentiellement décorative, ils font partie du concept d'ensemble de la construction ; qu'en conséquence, la SA Bouygues Immobilier est tenue de la garantie biennale de bon fonctionnement, en application des articles 1646-1 et 1792-3 du Code civil ;

1°) ALORS QUE la garantie de bon fonctionnement ne s'applique pas à des végétaux qui ne sont pas destinés à fonctionner; qu'en condamnant la société Bouygues Immobilier à indemniser le syndicat des copropriétaires du désordre résultant du développement insuffisant de la végétation sur les toitures terrasses sur le fondement de la garantie de bon fonctionnement, la Cour d'appel a violé l'article 1792-3 du Code civil ;

2°) ALORS QUE la garantie de bon fonctionnement ne s'applique pas à des éléments décoratifs qui ne sont pas destinés à fonctionner; qu'en condamnant la société Bouygues Immobilier à indemniser le syndicat des copropriétaires du désordre résultant du développement insuffisant de la végétation sur les toitures terrasses sur le fondement de la garantie de bon fonctionnement tout en constatant que la végétation avait un rôle exclusivement décoratif (arrêt, p. 18, § 4-5), la Cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, en violation de l'article 1792-3 du Code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Bordeaux , du 17 novembre 2014