

LES VEGETAUX ACCEDENT AU STATUT D'ELEMENT D'EQUIPEMENT DISSOCIABLE...

Le revêtement végétal d'une toiture terrasse est un élément d'équipement dissociable de l'ouvrage...

Cass Civ 3ème 18 février 2016 N° 15-10750 Publié au Bulletin

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 ;

Jusqu'ici les désordres liés aux végétaux n'étaient pris en compte qu'au titre des dommages en répercussion d'un désordre décennal couvert par la police Dommages Ouvrage...
Voici qu'ils accèdent au rang « d'éléments d'équipement dissociable de l'ouvrage ».

N'étant pas destiné à fonctionner, il ne saurait justifier la mise en jeu de la garantie de bon fonctionnement, mais la voie est ouverte pour la mise en jeu de la RC au titre des désordres intermédiaires.

Le défaut de végétalisation n'est pas jugé de nature à compromettre la destination de l'ouvrage et donc de justifier la mise en jeu de la RC décennale... Mais demain ?

Les projets de villes « végétalisées » se multipliant, ne pourra-t-on se raccrocher à une valeur sociétale plus large liée à la préservation de l'environnement urbain ? Voire tout simplement invoquer la destination conventionnelle ?

Conséquence pratiques : Dans le cadre de la construction d'un ouvrage avec toiture végétalisée : le lot « végétaux » doit être intégré dans l'assiette de la prime DO