

Fiche pratique

DÉSORDRES ÉVOLUTIFS : UN NOUVEAU CRITÈRE ?

L'affaire

M. et M^{me} X, maîtres d'ouvrage, font construire un immeuble à usage d'habitation et souscrivent auprès de la compagnie A une assurance Dommages-Ouvrage (DO). La réception tacite intervient le 8 septembre 2003.

Quelques mois avant l'expiration du délai décennal, le 24 juin 2013, les maîtres de l'ouvrage déclarent divers désordres dont des fissures sur le carrelage du premier étage. Ils déclarent également, après le délai décennal, des désordres identiques mais sur le carrelage du rez-de-chaussée. Si les désordres au premier étage font l'objet d'une proposition indemnitaire, il n'en est pas de même pour ceux du rez-de-chaussée, considérés comme de nouveaux désordres survenus après le délai d'épreuve.

Les maîtres de l'ouvrage contestent alors la position de l'assureur et sollicitent une expertise judiciaire. L'expert judiciaire conclut que ce désordre est imputable à la chape qui a été mal exécutée.

En ouverture de rapport, les maîtres d'ouvrage assignent alors en indemnisation de leurs entiers préjudices la compagnie A, laquelle a notamment opposé l'exception de subrogation de l'article L.112-12, alinéa 2, du Code des assurances outre la forclusion pour les désordres affectant le carrelage du rez-de-chaussée. L'assureur tente alors d'opposer l'exception de subrogation au motif que du fait de la déclaration tardive, elle n'a pas pu exercer ses recours contre les constructeurs et/ou leurs assureurs. La cour d'appel de Montpellier accepte la demande indemnitaire en reprise du carrelage du rez-de-chaussée, sur le fondement décennal, au motif que la pose du carrelage est identique au premier étage et au rez-de-chaussée, la maigreur de cette chape causant les mêmes effets (fissures et casse des carreaux). Elle retient également le caractère décennal de ces deux désordres puisqu'il y a une saturation



d'humidité de la chape, l'eau remontant par capillarité dans les cloisons périphériques et sur les plaques non hydrofuges.

La compagnie A exerce alors un pourvoi en cassation en invoquant notamment la jurisprudence dite « des corbeaux » selon laquelle le désordre évolutif est celui qui, né après l'expiration du délai décennal, trouve son siège dans l'ouvrage où un désordre de même nature, présentant le caractère de gravité requis par l'article 1792 du Code civil, a été dénoncé avant l'expiration du délai de garantie décennale.

La décision

Dans un arrêt rendu le 25 mai 2023, la Cour de cassation rejette le pourvoi et confirme la décision de la cour d'appel en rappelant les conclusions du rapport d'expertise selon lesquelles l'expert judiciaire avait imputé ces désordres à un même défaut d'exécution lié au délitement de la chape résultant d'un insuffisant dosage de la colle et au passage de fourreaux dans la chape de support sans chape de ravoilage.

Elle conclut que la cour d'appel a pu souverainement retenir que les pathologies affectant ce carrelage étaient identiques à celles du premier étage et considérer que les désordres constatés par l'expert affectant le carrelage du rez-de-chaussée trouvaient leur siège dans un même

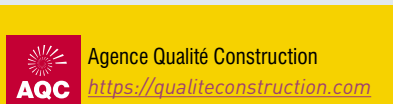
ouvrage où un désordre identique avait été constaté avant l'expiration du délai de garantie décennale, pour en déduire que la garantie de l'assureur Dommages-Ouvrage était due.

Notons en outre que l'exception est rejetée par la Cour de cassation qui a considéré que l'impossibilité de recours était due aux seuls délais d'instruction de la déclaration de sinistre et non aux maîtres de l'ouvrage. Ainsi, aucune faute ne peut leur être reprochée (C. cass., 3^e ch. civ., 25 mai 2023, n^o 22-13.410).

Le commentaire

Cette décision revient sur la notion de désordres évolutifs qui sont définis comme des désordres qui surviennent dans le délai de dix ans à compter de la réception, revêtent les caractéristiques de désordres de nature décennale et qui continuent de se manifester après l'expiration du délai décennal. Jusqu'à alors, la Cour de cassation exigeait que les nouveaux désordres constatés au-delà de dix ans trouvent leur siège dans l'ouvrage où un désordre de même nature avait été constaté et dont la réparation avait été demandée avant l'expiration de ce délai (C. cass., 3^e ch. civ., 24 mars 2016, n^o 14-13.462; C. cass., 3^e ch. civ., 12 mai 2021, n^o 19-19.378).

Ici, la Cour de cassation considère que même si la situation des désordres n'est pas identique, la pathologie l'est. Un nouveau et unique critère est-il né ? Ou alors la Haute Juridiction a estimé que la chape et le carrelage, bien qu'à des étages distincts, forment un « ouvrage unique » ? Ce qui est tout de même contestable car si ici les griefs affectent le même bien, qu'en sera-t-il dans un immeuble ? En réalité, c'est bien uniquement la cause des désordres qui est similaire dans le cas d'espèce. Ne s'agit-il pas ici encore d'étendre la qualification décennale à des désordres survenus postérieurement au délai de dix ans qui est pourtant, comme l'ont relevé les auteurs, un délai d'épreuve. ■



Cette fiche a été rédigée par Marie Gitton,
avocate à la cour.

