



# Retour vers le futur des désordres évolutifs

Civ.3, 5 juin 2025, n°23-19.787

---

Analyse de notre  
associée Domitille Pozzana





Un récent arrêt de la Cour de cassation  
(Civ.3, 5 juin 2025, n°23-19.787) permet  
de mettre en lumière une confusion souvent  
faite entre :

- les désordres futurs et certains
- les désordres évolutifs



## Les désordres futurs et certains

→ Ce sont des désordres survenus dans le délai décennal et qui vont évoluer, dans le délai décennal, de façon certaine en désordres décennaux.

Autrement dit, il est démontré qu'à l'instant T où ils sont constatés, lesdits désordres vont, dans le délai décennal, compromettre la solidité de l'ouvrage ou rendre ce dernier impropre à sa destination.

Mais au jour de leur constatation, leur gravité ne s'est pas encore révélée.

→ Pour engager la RCD et donc la garantie de l'assureur décennal, le maître de l'ouvrage (MDO) doit démontrer (Civ.3, 18 mai 2017, 16-16.006) :

- la certitude
- d'une gravité
- qui se révélera avant la fin du délai d'épreuve



## Les désordres évolutifs

- Ce sont des désordres survenus après le délai décennal en lien avec des désordres initiaux survenus au cours du délai décennal.
- Ces désordres ont fait l'objet d'un revirement de jurisprudence : Civ. 3, 25 mai 2023, n°22-13.410
  - Désordres initiaux : fissures, décollement de carrelage, défaut d'étanchéité des menuiseries extérieures
  - Désordres survenus post délai décennal : infiltrations sur la fenêtre, humidité des cloisons





## Comment déterminer si des désordres survenus post délai d'épreuve sont des désordres évolutifs ?

### → Anciens principes :

Le désordre survenu post décennal est décennal si :

- il était contenu en germe dans un désordre initial dénoncé dans le délai d'épreuve (Civ.3, 18 janv 2006, 04.17.400)
- il est de même nature et à la même cause que lesdits désordres initiaux (Civ.3, 6 sept 2018, n°17-22.370)

### → Revirement de 2023 :

- désormais ce qui va primer, c'est l'identité de pathologie, même si le siège du désordre est distinct.





## L'arrêt du 5 juin 2025

Après réception des ouvrages, les MDO ont fait état de fissures affectant les murs extérieurs de pavillons.

L'Expert judiciaire retient que lesdites fissures sont esthétiques, non évolutives et ne compromettent pas, même à terme, la solidité de l'immeuble.

Il ne s'agissait donc pas de déterminer si les fissures étaient susceptibles de constituer un désordre évolutif, mais un désordre futur et certain.

La Cour de cassation estime qu'au regard des conclusions de l'Expert judiciaire, la preuve du caractère décennal des désordres n'était pas rapportée.





## Point de vigilance :

- Dans les 2 cas, cela suppose la dénonciation d'un désordre dans le délai d'épreuve, qu'il soit futur et certain ou de la même pathologie qu'un désordre évolutif à venir.
- Cela suppose également de solliciter de l'Expert judiciaire qu'il qualifie précisément le désordre en cause :
  - pour des questions de preuve
  - pour permettre à l'assureur de préserver ses recours.





[www.deangelis-associés.fr](http://www.deangelis-associés.fr)