



**AVIS DE Mme VASSALLO,
PREMIÈRE AVOCATE GÉNÉRALE**

Arrêt n° 603 du 11 décembre 2025 (FS-B) – Troisième chambre civile

Pourvoi n° 23-21.280

Décision attaquée : 15 novembre 2022 de la cour d'appel de Besançon

Bâtiments et logements résidentiels BATILOR

C/

M. [G] [W]

1 - Il sera renvoyé au rapport de Monsieur le conseiller rapporteur pour l'exposé des faits et de la procédure sauf à rappeler pour la clarté de l'avis que suivant contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plan (CCMI) signé en 2014, Mr et Mme [W] ont confié à la société Bâtiments et logements résidentiels (ci-dessous dénommée Batilor- le constructeur) la construction d'une maison. Postérieurement à la réception, intervenue le 20 juillet 2016, Mr et Mme [W] ont signalé différents désordres et ont sollicité du juge des référés une expertise judiciaire.

M. [W] a fait assigner le constructeur devant le tribunal de grande instance de Besançon aux fins de le voir condamner, entre autres demandes, à lui verser la somme de 10 434,34 euros au titre de travaux indispensables qui auraient dûs être compris dans le prix.

Par jugement du 3 novembre 2020, le tribunal de grande instance de Besançon a fait droit à cette demande, la cour d'appel de Besançon par arrêt du 15 novembre 2022 a confirmé la décision attaquée.

Dans son arrêt, la cour d'appel a relevé que *« les parties sont en désaccord sur la charge des travaux de viabilisation dont M. [W] a avancé le coût.*

La société Batilor poursuit l'infirmité du jugement qui a retenu qu'à défaut de chiffrage par le constructeur, ce coût devait être considéré comme inclus dans celui de la construction, en faisant valoir que seuls les travaux à exécuter par un constructeur sur la parcelle de son client pouvaient être mis à sa charge, et que ce constructeur n'avait en aucun cas à chiffrer les opérations de viabilisation réalisés à l'extérieur du terrain, que seules les sociétés concessionnaires des différents réseaux étaient à même de deviser.

M. [W] réplique que, bien qu'étant à réaliser hors du terrain, les travaux de viabilisation n'en étaient pas moins des travaux d'équipement indispensables à l'implantation ou à l'utilisation de l'immeuble, de sorte qu'ils devaient être chiffrés au CCMI.» et a considéré qu'en « l'absence de chiffrage des travaux de branchement nécessaires à l'utilisation de l'immeuble ceux-ci sont réputés compris dans le prix forfaitaire convenu, de sorte que le constructeur doit en supporter le coût ».

La société Bâtiments et logements résidentiels a formé le 20 septembre 2023 un pourvoi à l'encontre de l'arrêt de la cour d'appel qui lui a été signifié, par acte de commissaire de justice, le 27 juillet 2023 à la demande de M. [W].

M. [W] n'a pas constitué avocat aux conseils d'Etat et à la Cour de cassation.

La société Batilor a fait signifier le 14 février 2024 son mémoire ampliatif à M. [W].

2 - A l'appui de son pourvoi, la société Batilor développe un moyen unique en une branche:

La société Batilor fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué, de l'avoir condamnée à payer à M. [W] la somme de 10 434,34 €, augmentée des intérêts au taux légal à compter du jugement et d'avoir ordonné la compensation des créances réciproques et exigibles entre les parties;

*alors, selon le moyen que s'il incombe au constructeur, ou au maître d'ouvrage si celui-ci a expressément accepté de prendre ces travaux à sa charge, d'effectuer le raccordement de la maison construite jusqu'en limite de propriété vers les différents réseaux publics de distribution (eaux potables et usées, électricité, gaz, téléphone...), **les travaux de raccordement aux différents réseaux publics de distribution au delà de la limite séparatrice de la parcelle concernée, sont légalement réservés aux seuls gestionnaires de ces réseaux, de sorte que ces travaux sont, par essence, exclus du contrat de construction de maison individuelle et que leur chiffrage n'a pas à figurer dans la notice descriptive annexée à ce contrat;** qu'en jugeant, au contraire, que les travaux de viabilisation du terrain litigieux par son raccordement aux réseaux d'eau, d'électricité et de téléphone, dont elle constatait qu'ils avaient été « réalisés sur le domaine public » et*

*représentaient « un total de 10 434,34 € », constituaient des travaux d'équipement extérieurs indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble, et que la notice descriptive établie par la société Batilor listait les travaux de raccordement de ces réseaux sans toutefois les chiffrer, pour en déduire que ces travaux étaient réputés compris dans le prix forfaitaire convenu et que le constructeur devait en supporter le coût , **la cour d'appel aurait violé , par fausse application, les articles L.231-2 et R231-4 du code de la construction et de l'habitation.***

Dans un premier rapport, Monsieur le conseiller rapporteur a évoqué l' éventuelle déchéance du pourvoi relevée d'office, en réponse, la société Batilor a déposé des observations.

Un rapport complémentaire a été produit.

Le pourvoi pose deux questions:

- au niveau procédural sur la déchéance éventuelle du pourvoi
- sur le fond : *le constructeur de maison individuelle avec fourniture du plan est-il dispensé de chiffrer les travaux non compris dans le prix mais indispensables à l'utilisation de l'ouvrage, lorsque ces travaux doivent être réalisés en dehors du fonds du maître de l'ouvrage?*

3 - Sur la déchéance du pourvoi

La signification du mémoire ampliatif doit être faite au défendeur, soit en la personne de son avocat aux conseils, s'il en a constitué un, soit, dans le cas contraire, à la personne ou au domicile du défendeur, suivant les règles générales posées par les articles 653 à 670 du code de procédure civile.

Si l'arrêt de la cour d'appel porte pour M. [W] une adresse à [Localité 5], il peut être relevé que l'acte de signification du mémoire ampliatif porte mention d'une adresse à [Localité 3]. Cette adresse à [Localité 3] est d'ailleurs mentionnée sur le jugement de première instance, sur le seul jeu de conclusions déposées devant la cour d'appel par M. [W] et surtout sur l'acte de notification par M.[W] de l'arrêt de la cour d'appel à la société Batilor, la date de cette signification étant nécessairement postérieure à l'arrêt .

Ainsi, si l'adresse mentionnée sur l'acte de signification du mémoire ampliatif peut être considérée comme la dernière adresse connue de M. [W], le commissaire de justice instrumentaire, faute de pouvoir s'assurer du domicile effectif de M [W] à cette adresse, a dressé en application de l'article 659 du code de procédure civile un **procès-verbal de recherches parfaitement documenté** (présentation au dernier domicile connu, vérifications en mairie, recherches sur internet et les réseaux sociaux, voisinage, vérifications des homonymes..) même si l'on peut s'étonner que les parents de M.[W], occupants actuels de la maison, n'aient pas pu communiquer l'adresse de leur fils .

Il nous semble que ces investigations sont concrètes, précises et effectives au sens où l'entend la 2^{ème} chambre civile (5 octobre 2023, pourvoi n 21-23.998).
L'article **659** du code de procédure civile dispose:

« Lorsque la personne à qui l'acte doit être signifié n'a ni domicile, ni résidence, ni lieu de travail connus, le commissaire de justice dresse un procès-verbal où il relate avec précision les diligences qu'il a accomplies pour rechercher le destinataire de l'acte.

Le même jour où, au plus tard le premier jour ouvrable suivant, à peine de nullité, le commissaire de justice envoie au destinataire, à la dernière adresse connue, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, une copie du procès-verbal à laquelle est jointe une copie de l'acte objet de la signification.

Le même jour, le commissaire de justice avise le destinataire, par lettre simple, de l'accomplissement de cette formalité. »

En l'espèce, l'acte de signification du mémoire ampliatif s'il reprend in extenso l'article 659 du CPC, ne porte pas mention de l'envoi de la lettre recommandée avec AR, la preuve de cet envoi n'est pas rapportée par la production de l'avis de remise à la Poste. Toutefois, dans la **rubrique relative au coût de l'acte figure l'affranchissement de la LRAR pour la somme de 6,56 euros. Cette mention pourrait être considérée comme suffisante sauf à exiger le retour de l'AR.**

Le mémoire d'observations complémentaires déposé par la société Batilor s'il fait référence à l'envoi de la lettre simple ne mentionne pas l'envoi de la lettre recommandée.

Notons enfin que si les indications mentionnées dans l'acte ne permettent pas de vérifier les diligences, la nullité doit être prononcée. La Cour EDH exige que le juge s'assure que toutes les diligences ont été accomplies afin d'informer le destinataire de l'acte (cf. Cour EDH, 8 janvier 2013, SC Raisa M. Shipping SRL/Roumanie, n 37576/05, Procédures 2013, n 70, obs. N. Fricero)

Aussi, il pourrait être considéré que cette formalité postale requise à peine de nullité de l'acte, n'est pas justifiée, la Cour contrôlant le caractère suffisant des recherches et des diligences.

Votre chambre appréciera en fonction de sa jurisprudence habituelle.

4 - Sur le chiffrage des travaux de viabilisation hors fonds

Le contrat de construction de maison individuelle (CCMI) est un contrat réglementé encadrant la construction d'une maison individuelle par un professionnel pour le compte d'un maître d'ouvrage. Sa réglementation est impérative et vise à assurer une parfaite information du maître de l'ouvrage sur la portée, notamment financière de son engagement.

Il a ainsi pu être écrit en doctrine que le législateur a souhaité que le maître de l'ouvrage n'ait de surprise d'aucune sorte quant au coût de la construction.

D'ailleurs, le ministère de l'économie et des finances dans sa rubrique DGCCRF indique sur sa page intranet consacrée au CCMI: « *le CCMI offre une sécurité juridique élevée, il a été conçu pour protéger les consommateurs* »...C'est dans cette acception que votre chambre a développé sa jurisprudence telle que rappelée par Monsieur le conseiller rapporteur.

En l'espèce, il est reproché à la cour d'appel d'avoir retenu que le coût du raccordement aux réseaux, au-delà des limites du terrain, était inclus dans les obligations incombant au constructeur dans le cadre du CCMI .

En doctrine les auteurs Auby, Périnet-Marquet, Noguellou dans leur ouvrage consacré au droit de l'urbanisme et de la construction ont relevé:

« Avant 1990, les frais de raccordement de l'immeuble à l'égout , aux canalisations d'eau , de gaz , d'électricité ou de chauffage pouvait être payé à part. Le constructeur qui entendait réclamer une rémunération en sus des sommes dues au service public devait la mentionner au contrat en indiquant son mode de calcul (art R 231.3 ancien).

Désormais, la notice descriptive doit mentionner les raccordements de l'immeuble à l'égout et aux distributions assurées par les services publics, notamment aux distributions d'eau , de gaz, d'électricité ou de chauffage, en distinguant ceux qui sont inclus dans le prix et, s'il y a lieu, ceux dont le coût est à la charge du maître de l'ouvrage.

De plus, le contrat devant aux termes de l'article L231-2, comporter l'affirmation de la conformité du projet aux règles du code de l'urbanisme , le coût des ouvrages dont la réalisation conditionne l'autorisation de construire doit être intégré dans le prix forfaitaire demandé par le constructeur ou, s'il est laissé à la charge du maître de l'ouvrage , faire l'objet d'un chiffrage de la part du constructeur (Cass civ 3^{ème} 13 juillet 2023 -n° 22-17.010 publié). »

Ce dernier arrêt confirme une jurisprudence plus ancienne de votre chambre du **11 mars 2015 n°14-10.002**:

*« Mais attendu qu'ayant relevé que la notice descriptive annexée au contrat de construction prévoyait que le prix forfaitaire comprenait le raccordement des eaux usées et des eaux vannes à l'antenne en attente en limite de propriété , sans chiffrer le coût du raccordement au réseau public ni préciser sur qui devait peser la charge de ces travaux , **la cour d'appel en a exactement déduit qu'en l'absence de chiffrage des travaux de branchement nécessaires à l'utilisation de l'immeuble, ceux-ci étaient réputés compris dans le prix forfaitaire convenu et que le constructeur devait en supporter le coût** »*

Dans un arrêt publié du **11 février 2021 n° 19-22.943**, vous avez jugé qu' « *il incombe au constructeur de maison individuelle avec fourniture du plan de s'assurer de la nature et de l'importance des travaux nécessaires au raccordement de la construction aux réseaux publics.* »

La consistance et les caractéristiques du bâtiment comportant les travaux de raccordements nécessaires aux réseaux doivent figurer dans le contrat et la notice technique (art. L.231-1 et R.231-4 anciens du CCH).

Il a été précisé en doctrine, que si le coût de cette viabilisation ne peut être indiqué que par les services concernés, il n'en demeure pas moins qu'il appartient au constructeur de se le faire communiquer, ce dernier étant dans une position bien plus favorable que les maîtres d'ouvrage pour obtenir ces informations.¹

Tant votre jurisprudence que la doctrine s'inscrivent dans la philosophie portée par le législateur de protection du particulier qui fait construire sa maison individuelle et qui doit avoir une bonne connaissance de l'étendue notamment financière de son projet et qui se retrouve dans la position du particulier face à un professionnel.

Au cas présent, la cour d'appel, après avoir relevé que la notice descriptive, établie par la société Batilor en application de l'article R231-4 du code de la construction et de l'habitation, liste les travaux de raccordement en précisant qu'ils seront à la charge du maître de l'ouvrage, mais sans procéder à aucun chiffrage de ces travaux de branchement nécessaires à l'utilisation de l'immeuble, les a, à bon droit, mis à la charge du constructeur qui doit en supporter le coût, quand bien même ils devraient être réalisés hors du fonds du maître d'ouvrage

Proposition de rejet

¹Jurisclasseur construction-urbanisme « contrat de construction et de maison individuelle » par Daniel Sizaire et Jean Hugot n°83 et contrat de construction individuelle -caractère forfaitaire du prix et travaux non chiffrés- Christophe Sizaire n°5 Mai 2015