



RAPPORT COMPLÉMENTAIRE DE M. ZEDDA, CONSEILLER RÉFÉRENDIAIRE

**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 - Rappel des faits et de la procédure

Suivant contrat de construction de maison individuelle avec fourniture du plan signé en 2014, M. et Mme [W] ont confié à la société Bâtiments et logements résidentiels (le constructeur) la construction d'une maison.

La réception de l'ouvrage est intervenue avec réserve le 20 juillet 2016.

M. [W] (le maître de l'ouvrage) a assigné le constructeur aux fins, notamment, de paiement d'une somme correspondant à des travaux indispensables à l'utilisation de la maison et non chiffrés par le constructeur.

Par jugement du 30 novembre 2020, le tribunal judiciaire de Besançon a, notamment, condamné le constructeur à payer au maître de l'ouvrage la somme de 10 434,34 euros au titre de travaux indispensables et non chiffrés.

Par arrêt du 15 novembre 2022, la cour d'appel de Besançon a confirmé cette disposition.

C'est la décision attaquée par un pourvoi du constructeur du 20 septembre 2023.

Procédure devant la Cour de cassation

- Mémoire ampliatif déposé le 22 janvier 2024 (art. 700 cpc : 4 700 euros).

Le maître de l'ouvrage n'a pas constitué avocat. Le MA lui a été signifié le 14 février 2024 selon les modalités prévues à l'article 659 du code de procédure civile, à une adresse différente de celle mentionnée dans l'arrêt attaquée.

Le constructeur a déposé un mémoire complémentaire le 18 juillet 2025, en justifiant que l'adresse de la signification était la dernière adresse communiquée par le maître de l'ouvrage lui-même dans ses conclusions d'intimés et le procès-verbal de signification de l'arrêt d'appel.

2 - Exposé du moyen

Le constructeur fait grief à l'arrêt de le condamner à payer une certaine somme au maître de l'ouvrage avec compensation entre les créances réciproques des parties, alors :

Que le contrat de construction de maison individuelle doit notamment énoncer la consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment à construire comportant tous les travaux d'adaptation au sol, les raccordements aux réseaux divers et tous les travaux d'équipement intérieur ou extérieur indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble ; qu'il est annexé à ce contrat une notice descriptive distinguant ceux des éléments qui sont compris dans le prix convenu et ceux qui n'y sont pas compris, et indiquant le coût des éléments dont le coût n'est pas compris dans le prix ; que cette notice mentionne notamment 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 reste à la charge du maître de l'ouvrage ; 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 potable et usées, électricité, gaz, téléphone...), les travaux de raccordement aux différents réseaux publics de distribution au-delà de la limite séparative 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 euros", constituaient des travaux d'équipement extérieurs indispensables à l'implantation et l'utilisation de l'immeuble, et que la notice descriptive établie par la société Batilor listait les travaux de raccordement à 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 a violé, par fausse application, les articles L. 231-2 et R. 231-4 du code de la construction et de l'habitation.

3 - Identification du ou des points de droit faisant difficulté à juger

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 ?

4 - Discussion citant les références de jurisprudence et de doctrine

L'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation, dans sa version issue de la loi n° 90-1129 du 19 décembre 1990, applicable au litige compte tenu de la date du contrat, disposait, notamment :

Le contrat visé à l'article L. 231-1 doit comporter les énonciations suivantes :

a) La désignation du terrain destiné à l'implantation de la construction et la mention du titre de propriété du maître de l'ouvrage ou des droits réels lui permettant de construire ;

b) L'affirmation de la conformité du projet aux règles de construction prescrites en application du présent code, notamment de son livre Ier, et du code de l'urbanisme ;

c) La consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment à construire comportant tous les travaux d'adaptation au sol, les raccordements aux réseaux divers et tous les travaux d'équipement intérieur ou extérieur indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble ;

d) Le coût du bâtiment à construire, égal à la somme du prix convenu et, s'il y a lieu, du coût des travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution en précisant :

-d'une part, le prix convenu qui est forfaitaire et définitif, sous réserve, s'il y a lieu, de sa révision dans les conditions et limites convenues conformément à l'article L. 231-11, et qui comporte la rémunération de tout ce qui est à la charge du constructeur, y compris le coût de la garantie de livraison ;

-d'autre part, le coût des travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution, ceux-ci étant décrits et chiffrés par le constructeur et faisant l'objet, de la part du maître de l'ouvrage, d'une clause manuscrite spécifique et paraphée par laquelle il en accepte le coût et la charge ;

(...)

L'article R.231-4 du code de la construction et de l'habitation, dans sa version applicable au litige, issue du décret n° 91-1201 du 27 novembre 1991, disposait :

I.-Est aussi annexée au contrat visé à l'article L. 231-2 une notice descriptive conforme à un modèle type agréé par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation indiquant les caractéristiques techniques tant de l'immeuble lui-même que des travaux d'équipement intérieur ou extérieur qui sont indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble.

II.-Cette notice fait la distinction prévue à l'article L. 231-2 (d) entre ces éléments selon que ceux-ci sont ou non compris dans le prix convenu. Elle indique le coût de ceux desdits éléments dont le coût n'est pas compris dans le prix.

La notice mentionne 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 reste à la charge du maître de l'ouvrage.

La notice doit porter, de la main du maître de l'ouvrage, une mention signée par laquelle celui-ci précise et accepte le coût des travaux à sa charge qui ne sont pas compris dans le prix convenu.

La mention, dans la notice descriptive annexée au contrat de construction de maison individuelle, du coût des travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution, a pour but d'informer celui-ci du coût global de la construction et de lui éviter de s'engager dans une opération qu'il ne pourra mener à son terme¹.

Le maître d'ouvrage peut demander que les travaux indispensables non chiffrés ou chiffrés de manière non réaliste soient mis à la charge du constructeur², étant précisé que dans ce dernier cas, le constructeur doit supporter, non pas le coût total, mais la différence de prix³.

Lorsque des travaux sont indispensables à l'utilisation de la maison, ils peuvent être réintégrés dans le prix forfaitaire même si la notice ne les évoque pas. Les juges doivent rechercher si les travaux litigieux sont indispensables⁴.

La sanction est la même pour les travaux qui ne sont pas indispensables mais qui sont prévus au contrat⁵, étant précisé que les juges du fond, qui apprécient

¹ 3e Civ., 10 novembre 2021, pourvoi n° 20-19.323, publié

² 3e Civ., 9 juillet 2014, pourvoi n° 13-13.931, Bull. 2014, III, n° 104

³ 3e Civ., 10 novembre 2021, pourvoi n° 20-19.323 précité

⁴ 3e Civ., 16 juin 2015, pourvoi n° 13-11.609 ; 3e Civ., 18 avril 2019, pourvoi n° 18-16.359 ; 3e Civ., 4 février 2016, pourvoi n° 14-23.618

souverainement le contenu du contrat, peuvent inférer de la mention d'un ouvrage sur les plans contractuels la conclusion qu'il fait partie du projet contractuel.

Le maître de l'ouvrage doit être exactement informé du coût total de la construction projetée, pour lui éviter de s'engager dans une opération qu'il ne pourrait mener à son terme. Dès lors, 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 constructeur⁶.

Le moyen du présent pourvoi conteste l'application de ces principes aux travaux devant être réalisés, non pas sur le terrain du maître de l'ouvrage, mais sur le domaine public : raccordement aux réseaux d'eau, d'électricité et de téléphone au-delà de la limite de la propriété.

Le constructeur estime que ces travaux ne pouvaient être inclus dans le prix puisqu'ils ne pouvaient être réalisés que par les gestionnaires de réseaux concernés, de sorte que, même si leur coût doit être supporté par le maître de l'ouvrage, ils ne font pas parties des travaux qui doivent être obligatoirement chiffrés dans la notice. Il fait valoir que les travaux de raccordement doivent être distingués des travaux de viabilisation. Les travaux de viabilisation, consistant à amener les réseaux jusqu'en limite de propriété, demeureraient étranger au contrat de construction de maison individuelle, de sorte que leur coût n'aurait pas à être chiffré par le constructeur.

Pour juger que les travaux litigieux devaient être chiffrés, la cour d'appel a retenu : *« Etant observé à la lecture de l'acte du 29 décembre 2014 par lequel M. [W] s'est porté acquéreur de son terrain que celui-ci n'était pas viabilisé, les opérations indispensables à son raccordement aux réseaux d'eau, d'électricité et de téléphone constituent indubitablement des travaux d'équipement extérieurs indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble, tels qu'ils sont visés à l'article précité. »*

Le MA suggère une cassation de l'arrêt sans renvoi : statuant au fond, la Cour de cassation pourrait rejeter la demande de paiement des travaux litigieux.

⁵ 3e Civ., 12 octobre 2022, pourvoi n° 21-12.507, publié

⁶ 3e Civ., 13 juillet 2023, pourvoi n° 22-17.010, publié