Cour de cassation, troisième chambre civile, 11 décembre 2025, n° 23-21.280

Cour de cassation | troisième chambre civile | 11 décembre 2025

Sujets abordés dans les motifs

#1 maître de l ouvrage

#2 contrat de construction de maison individuelle

#3 travaux de raccordement

Chronologie de l’affaire

Cour d'appel - Besançon
1ère Chambre
15/11/2022
N° 20/01783

Cour de cassation
Troisième chambre civile
11/12/2025
N° 23-21.280

Entête

CIV. 3

CC

COUR DE CASSATION

_____

Arrêt du 11 décembre 2025

Rejet

Mme TEILLER, présidente

Arrêt n° 603 FS-B

Pourvoi n° F 23-21.280

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

_____

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

_____

Motifs

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 11 DÉCEMBRE 2025

La société Bâtiments et logements résidentiels (Batilor), société par actions simplifiée unipersonnelle, dont le siège est [Adresse 4], [Localité 2], a formé le pourvoi n° F 23-21.280 contre l'arrêt rendu le 15 novembre 2022 par la cour d'appel de Besançon (1re chambre civile et commerciale), dans le litige l'opposant à M. [G] [W], domicilié [Adresse 1], [Localité 3], défendeur à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Zedda, conseiller référendaire, les observations de la SARL Cabinet Munier-Apaire, avocat de la société Bâtiments et logements résidentiels (Batilor), et l'avis de Mme Vassallo, première avocate générale, après débats en l'audience publique du 21 octobre 2025 où étaient présents Mme Teiller, présidente, M. Zedda, conseiller référendaire rapporteur, M. Boyer, conseiller doyen, Mme Abgrall, MM. Pety, Brillet, Mmes Foucher-Gros, Guillaudier, conseillers, Mmes Vernimmen, Rat, Bironneau, M. Cassou de Saint-Mathurin, conseillers référendaires, Mme Vassallo, première avocate générale, et Mme Maréville, greffière de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des présidente et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

#1 maître de l ouvrage

1. Selon l'arrêt attaqué (Besançon, 15 novembre 2022), M. [W] (le maître de l'ouvrage) a conclu avec la société Bâtiments et logements résidentiels (le constructeur) un contrat de construction de maison individuelle avec fourniture du plan.

2. Après la réception de l'ouvrage, le maître de l'ouvrage a assigné le constructeur aux fins de paiement d'une somme correspondant à des travaux indispensables à l'utilisation de la maison et non chiffrés par le constructeur.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

#2 contrat de construction de maison individuelle

3. 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. »

Réponse de la Cour

4. Conformément à l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de construction de maison individuelle avec fourniture du plan doit énoncer 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.

5. Selon l'article R. 231-4 du même code, la notice descriptive qui doit être annexée au contrat mentionne le coût des travaux d'équipement intérieur ou extérieur qui ne sont pas compris dans le prix mais qui sont indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble. Elle mentionne également 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.

6. Ces textes ne distinguent pas selon que les travaux doivent être exécutés sur le fonds du maître de l'ouvrage ou en dehors de ce fonds.

#3 travaux de raccordement

7. Dans la mesure où la mention des travaux et de leur coût a pour but d'informer exactement le maître de l'ouvrage du coût global de la construction projetée, pour lui éviter de s'engager dans une opération qu'il ne pourra mener à son terme (3e Civ., 13 juillet 2023, pourvoi n° 22-17.010, publié), l'obligation de chiffrage doit porter sur tous les travaux

indispensables à l'implantation ou à l'utilisation de l'immeuble, en ce compris les travaux de raccordement aux réseaux, peu important que ceux-ci soient exécutés par des tiers hors du fonds sur lequel doit être édifiée la maison, dès lors que leur coût doit être supporté par le maître de l'ouvrage.

8. La cour d'appel ayant constaté que la somme réclamée correspondait au coût des travaux de raccordement de l'immeuble aux réseaux d'eau, d'électricité et de téléphone indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble facturés par les gestionnaires concernés au maître de l'ouvrage, elle en a exactement déduit qu'ils devaient faire l'objet d'un chiffrage dans la notice descriptive.

9. Le moyen n'est donc pas fondé.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Bâtiments et logements résidentiels aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé publiquement le onze décembre deux mille vingt-cinq par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.