



Information PRO n°15 – le 4 juin 2018

En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable sera fournie par le vendeur.

Les députés ont adopté, lors de la troisième séance publique vendredi 1er juin, les articles 19ter à 24 du projet de loi Elan. Un amendement important concernant l'art19Ter du projet de loi ELAN a été adopté.

L'amendement reprend l'obligation de fournir une étude géotechnique préalable lors de la vente d'un terrain adoptée en commission. D'une part, il précise les zones sur lesquelles s'appliqueront le dispositif, ceci afin de ne pas mettre d'obligation là où ce n'est pas nécessaire. D'autre part, le dispositif est ciblé : il vise les maisons individuelles, qui sont les bâtiments touchés par le problème. Une fois le projet de loi adopté, un décret en Conseil d'État définira le contenu des études géotechniques, en cohérence avec les pratiques de la profession.

Les dispositions s'appliqueront dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Ces zones sont définies par arrêté des ministres chargés de la construction et de la prévention des risques majeurs.

En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable sera fournie par le vendeur. Cette étude sera annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, l'étude sera annexée au cahier des charges. Elle restera annexée au titre de propriété du terrain et suit les mutations successives du terrain. (Les ventes de terrains non bâtis destinés à la construction dans des secteurs où les dispositions d'urbanisme applicables ne permettent pas la réalisation de maisons individuelles n'entreront pas dans le champ d'application du présent article).

Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmettra l'étude mentionnée aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-1 du code civil. Lorsque cette étude ne sera pas annexée au titre de propriété du terrain, il appartiendra au maître d'ouvrage de fournir lui-même une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.

Les contrats préciseront que les constructeurs ont reçu un exemplaire de l'étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage et, le cas échéant, que les travaux qu'ils s'engagent à réaliser ou pour lesquels ils s'engagent à assurer la maîtrise d'œuvre intègrent les mesures rendues nécessaires par le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Lorsqu'un contrat aura pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le constructeur de l'ouvrage sera tenu :

-Soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage ou que le constructeur fait réaliser, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment ;

-Soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.
Si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur ne sera pas tenu par cette obligation.
Lorsqu'elles ont été réalisées, les études géotechniques préalables seront annexées au titre de propriété du terrain et suivent les mutations successives.
En cas de vente de l'ouvrage, elles sont annexées à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente ; en cas de vente publique, elles sont annexées au cahier des charges. Un décret en Conseil d'État en définit les modalités d'application. Il précise notamment :

- les modalités de définition des zones
- le contenu et la durée de validité des études géotechniques ;
- et les contrats qui, en raison de la nature ou de l'ampleur limitée du projet, ne sont pas soumis aux dispositions