

- CMI - Instauration d'une obligation liée à l'étude de sol en maison individuelle (**L'arrêté est paru**)

Loi ELAN Article 68

I. – La section 10 du chapitre II du titre Ier du livre Ier du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :

*1° Au début, est ajoutée une sous-section 1 intitulée : « **Prévention des risques sismiques et cycloniques** », qui comprend les articles L. 112-18 et L. 112-19 ;*

2° Après l'article L. 112-19, est ajoutée une sous-section 2 ainsi rédigée :

« Sous-section 2

*« **Prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols***

« Art. L. 112-20. – La présente sous-section s'applique 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.

*« Art. L. 112-21. – **En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur.***

*« **Cette étude est annexée à la promesse de vente** ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, l'étude est annexée au cahier des charges. Elle reste annexée au titre de propriété du terrain et suit les mutations successives de celui-ci.*

*« **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'entrent pas dans le champ d'application du présent article.***

*« Art. L. 112-22. – **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 transmet l'étude mentionnée à l'article L. 112-21 du présent code aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-1 du code civil.*

*« **Lorsque cette étude n'est pas annexée au titre de propriété du terrain, il appartient 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 prévus au premier alinéa du présent article précisent 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.

« Art. L. 112-23. – Lorsqu'un contrat a 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 est tenu :

« 1° 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 ;

« 2° 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 n'est pas tenu par cette obligation.

« Art. L. 112-24. – Lorsqu'elles ont été réalisées, l'étude géotechnique préalable mentionnée au deuxième alinéa de l'article L. 112-22 et l'étude géotechnique mentionnée à l'article L. 112-23 sont annexées au titre de propriété du terrain et suivent les mutations successives de celui-ci.

« 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. Il en va de même, le cas échéant, de l'étude géotechnique préalable mentionnée à l'article L. 112-21.

« Art. L. 112-25. – **Un décret en Conseil d'État** définit les modalités d'application de la présente sous-section. Ce décret précise notamment :

« 1° Les modalités de définition des zones mentionnées à l'article L. 112-20 ;

« 2° Le contenu et la durée de validité des études géotechniques mentionnées aux articles L. 112-21 ; L. 112-22 et L. 112-23 ;

« 3° Les contrats entrant dans le champ d'application des mêmes articles L. 112-22 et L. 112-23 qui, en raison de la nature ou de l'ampleur limitée du projet, ne sont pas soumis aux dispositions des mêmes articles L. 112-22 et L. 112-23. »

II. – Le c de l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« c) La consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment à construire comportant :

« – tous les travaux d'adaptation au sol, notamment, le cas échéant, ceux rendus nécessaires par l'étude géotechnique mentionnée aux articles L. 112-22 et L. 112-23, dont une copie est annexée au contrat ;

« – les raccordements aux réseaux divers ;

« – tous les travaux d'équipement intérieur ou extérieur indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble ; ».

+ Décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux (R112-6 CCH)

Article R112-6

L'étude géotechnique préalable mentionnée à l'article [L. 112-21](#) procède à une première identification des risques géotechniques d'un site et à la définition des principes généraux de construction permettant de prévenir le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Son contenu est précisé par un arrêté des ministres en charge de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

Article R112-7

L'étude géotechnique de conception prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, mentionnée au deuxième alinéa de l'article [L. 112-22](#) et au 1° de l'article [L. 112-23](#), a pour objet de fixer, sur la base d'une identification des risques géotechniques du site d'implantation, les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, afin de prévenir le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Son contenu est précisé par un arrêté des ministres en charge de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

NOTA :

Conformément à l'article 2 du décret n° 2019-495 du 22 mai 2019, ces dispositions sont applicables aux actes de vente mentionnés aux articles L. 112-21 et L. 112-24 du code de la construction et de l'habitation et aux contrats de construction conclus à compter du 1er janvier 2020.

+ Arrêté du 22 juillet 2020 définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Seule une étude de type G1 est à fournir par le vendeur du terrain, c'est-à-dire une première identification des risques géotechniques d'un site.

L'étude G2 n'est à fournir, cette fois par le Maître de l'Ouvrage et non le vendeur du terrain, que lorsque cette étude préalable n'est pas annexée à l'acte de vente du terrain et que le Maître de l'ouvrage doit fournir une étude géotechnique de conception prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment :

Art L 112-22 Al 2 CCH « *Lorsque cette étude [l'étude préalable] n'est pas annexée au titre de propriété du terrain, il appartient 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.* »

Trois questions demeurent :

- Le BET de sol qui fournira l'étude au vendeur du terrain, ne pourra être qualifié de constructeur au sens de l'Art 1792-1 C Civ, puisqu'il ne traite pas avec le Maître de l'Ouvrage

Néanmoins ses constatations serviront pour le dimensionnement des fondations, il pourra être recherché sur le fondement du droit commun en RC délictuelle pour faute dans l'exécution de son contrat, par le maître de l'ouvrage voire le CMI, en vue d'obtenir non la réparation de l'ouvrage, mais la réparation des conséquences financières de dommages affectant la solidité de l'ouvrage

- Dans les rapports entre le Maître d'ouvrage et le CMI, quelle sanction pour le cas où le Maître de l'ouvrage ne fournit pas cette étude au CMI mais que celui-ci exécute néanmoins les travaux et que par la suite l'ouvrage est affecté par un problème de fondation? L'Art L 231-2 c CCH tel que modifié par l'Art 68 de la loi ELAN dispose

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

../..

c) La consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment à construire comportant :

*- tous les travaux d'adaptation au sol, notamment, le cas échéant, ceux rendus nécessaires par l'étude géotechnique mentionnée aux articles [L. 112-22](#) et L. 112-23 du présent code, **dont une copie est annexée au contrat***

Le texte ne précise pas s'il s'agit de l'étude préalable ou de l'étude de conception, même si la référence aux travaux d'adaptation rendus nécessaires par l'étude laisse à penser qu'il s'agit de l'étude de conception, alors même qu'elle n'est imposée par L 112-22 qu'en cas de non fourniture par le vendeur du terrain de l'étude préliminaire...

- Dans la mesure où l'accès à la norme visée dans l'Arrêté en question est payant

<https://www.boutique.afnor.org/norme/nf-p94-500/missions-d-ingenierie-geotechnique-classification-et-specifications/article/812728/fa177810>

La légalité de cet Arrêté qui impose le respect d'une norme dont l'accès n'est pas gratuit contrevient à l'Article 17 du Décret N° 2009-697 du 16 juin 2009 relatif à la normalisation, qui dispose que les normes sont d'application volontaire.

« Toutefois, les normes peuvent être rendues d'application obligatoire par arrêté signé du ministre chargé de l'industrie et du ou des ministres intéressés.

Les normes rendues d'application obligatoire sont consultables gratuitement sur le site internet de l'Association française de normalisation »

Cela a d'ailleurs déjà été jugé par le Conseil d'Etat : CE 6ème chambre 28 juillet 2017 N° 402752

Texte de l'Arrêté :

Article 1

L'étude géotechnique préalable mentionnée à l'article R. 112-6 du code de la construction et de l'habitation permet une première identification des risques géotechniques d'un site. Elle doit fournir un modèle géologique préliminaire et les principales caractéristiques géotechniques du site ainsi que les principes généraux de construction pour se prémunir du risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Cette étude préalable comporte une enquête documentaire sur le cadre géotechnique du site et l'existence d'avoisinants avec visite du site et des alentours. Elle est complétée, si besoin, par un programme d'investigations spécifiques visant à établir les connaissances géologiques et géotechniques permettant de réduire, autant que possible, les incertitudes et risques géotechniques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles sans préjudice des autres aléas géotechniques pouvant exister au droit du projet.

Une étude géotechnique préalable de type G1 (phase étude de site et phase principes généraux de construction) réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013 vaut présomption de conformité aux dispositions du présent article.

Article 2

L'étude géotechnique de conception prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, mentionnée à l'article R. 112-7 du code de la construction et de l'habitation, a pour objet de fixer les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, en tenant compte des recommandations énoncées lors de l'étude géotechnique préalable et en réduisant au mieux les risques géotechniques identifiés et jugés importants, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Elle s'appuie sur des données géotechniques pertinentes, si besoin après la réalisation d'un programme spécifique d'investigations géotechniques. Elle fournit un dossier de synthèse définissant techniquement les dispositions constructives à mettre en œuvre.

Une étude géotechnique de conception de type G2 (phase avant projet et phase projet) réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013 vaut présomption de conformité aux dispositions du présent article.

Dans le cas d'un projet d'extension d'un bâtiment qui avait fait l'objet d'une étude géotechnique de conception qui prévoyait le projet d'extension, l'étude géotechnique de conception initiale vaut étude

géotechnique de conception pour l'extension, sous réserve que le procédé constructif soit le même que dans l'étude initiale.

Dans le cas d'une extension d'un bâtiment qui avait déjà fait l'objet d'une étude géotechnique de conception lors de sa construction qui ne prévoyait pas l'extension ou qui prévoyait l'extension mais avec un autre procédé constructif, l'étude géotechnique de conception de l'extension peut s'appuyer sur les données géotechniques et les conclusions de l'étude géotechnique de conception initiale, si celles-ci sont pertinentes pour le projet d'extension.