CONSEIL SUPÉRIEUR DU NOTARIAT

DIRECTION DES AFFAIRES JURIDIQUES

THEME : NOTE RELATIVE A LA PREVENTION DES RISQUES DE MOUVEMENT DE TERRAIN CONSECUTIF A LA SECHERESSE ET A LA REHYDRATATION DES SOLS ARGILEUX

Pour lutter contre de retrait et gonflement des sols argileux, la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (Loi Elan, art. 68) a créé dans les zones concernées une nouvelle obligation à la charge du vendeur, de fournir une étude géotechnique préalable, en cas de vente d'un terrain non bâti constructible ainsi qu'une obligation à la charge du maître d'ouvrage, de fournir une étude géotechnique de conception prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment projeté, lors de la signature d'un contrat de construction ou de maîtrise d'œuvre dans ces mêmes zones.

Initialement fixées au 1er janvier 2020, ces obligations entrent en vigueur le 1er octobre 2020 par suite de la publication des décrets et arrêtés suivants :

- **Un 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 est venu préciser les modalités de définition des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, ainsi que le contenu et la durée de validité des études géotechniques.

  Toutefois, ce décret renvoyait à deux arrêtés le soin d'une part, d'arrêter la carte des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux et d'autre part, de préciser le contenu des études géotechniques.

- **Un décret n° 2019-1223 du 25 novembre 2019** est venu apporter des précisions sur les *« techniques particulières de construction »* applicables dans les zones concernées aux contrats de construction 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 (articles L. 112-22 et L. 112-23 du CCH).

- **Trois arrêtés du 22 juillet 2020** sont venus apporter des précisions sur les zones concernées, les matériaux à utiliser et les techniques à mettre en œuvre.

  - Le premier arrêté (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, **JO, 6 août 2020**), précise le contenu des études géotechniques obligatoires.

  - Le deuxième arrêté (arrêté du 22 juillet 2020 définissant les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux, **JO, 9 août 2020**) définit les zones exposées au retrait-gonflement argileux où s'appliquent les dispositions relatives à ce phénomène **(zones dans lesquelles l'exposition est identifiée comme moyenne ou forte)**. Cet arrêté a fait l'objet d'un **arrêté rectificatif publié au JO du 15 aout 2020** contenant la carte identifiant les zones d'exposition omise dans l'arrêté du 22 juillet 2020. Cette carte est également disponible sur le site Géorisques (https://www.georisques.gouv.fr).

  - Le troisième arrêté (arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, **JO, 15 août 2020**) précise les techniques particulières de construction pour les zones exposées.

La publication tardive de ces arrêtés a eu pour conséquence de rendre l'obligation effective à compter du 10 août 2020 pour les études préalables et de créer la confusion en fixant rétroactivement l'obligation de fournir une étude de conception au 1er janvier 2020 d'autant que l'arrêté du 22 Juillet 2020 publié au JO du 6 août 2020, précisait que l'étude géotechnique de conception de type G2, réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013, valait présomption de conformité à l'étude géotechnique de conception.

- **Enfin deux arrêtés du 24 septembre 2020**, publiés au JO du 30 septembre, sont venus modifier la date d'entrée en vigueur des arrêtés du 22 juillet 2020 et sécuriser les contrats de vente et les contrats de constructions conclus depuis le 1er janvier 2020, en précisant que **seuls les contrats conclus à compter du 1er octobre 2020 sont concernés par ces nouvelles obligations.**

LE DISPOSITIF

Les articles L. 112-20 et suivants du CCH ont créé deux études géotechniques qui sont exigées selon la nature des actes juridiques concernés mais qui peuvent se cumuler selon les situations.

I- L'étude géotechnique préalable (CCH, L. 112-21 R. 112-6 et R. 112-8)

- Son objet : procéder 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.

- Elle doit être fournie par le vendeur **en cas de vente d'un terrain non bâti constructible situé dans une zone considérée comme exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel**.

Toutefois l'alinéa 3 de l'article L. 112-21 du CCH pose une exception à ce principe en excluant du dispositif les ventes de terrains dans *« des secteurs où les dispositions d'urbanisme applicables ne permettent pas la réalisation de maisons individuelles »*.

Cette exception ne doit pas être interprétée comme impliquant la possibilité de construire une maison individuelle sur le terrain objet de la vente. L'étude géotechnique préalable doit être fournie en cas de vente d'un terrain non bâti constructible dès lors qu'il est situé dans un secteur où les dispositions d'urbanisme permettent la réalisation de maisons individuelles.
Si ces conditions sont réunies, le vendeur devra fournir une étude géotechnique préalable même si l'acquéreur n'a pas pour objectif d'édifier une maison individuelle sur le terrain mais par exemple un immeuble collectif ou d'activités. Il en va de même lorsque l'acquéreur ne souhaite pas construire ou encore lorsque le terrain est grevé d'une servitude *non aedificandi.*

Il n'y a donc pas lieu de tenir compte du projet futur de l'acquéreur, c'est-à-dire que le vendeur est tenu de fournir l'étude géotechnique préalable quel que soit le projet de l'acquéreur dès lors que les deux critères cités ci-dessus sont cumulativement réunis : un terrain non bâti, d'une part, et constructible, d'autre part.

- L'étude géotechnique préalable comporte une enquête documentaire sur le cadre géotechnique du site avec une visite du site et des alentours. Elle peut donner lieu à un programmes d'investigations spécifiques.

- L'article 1er du premier arrêté du 22 juillet 2020 précise qu'une étude géotechnique préalable de type G1 répondant à la norme NFP 94-500 de novembre 2013 est présumée conforme.

- Sa durée de validité est de trente ans si aucun remaniement du sol n'a été effectué.

Elle doit être annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, elle doit être annexée au cahier des charges.
Elle reste annexée au titre de propriété du terrain et suit les mutations successives de celui-ci (article L. 112-20 du CCH).

II- L'étude géotechnique dite de conception (CCH, art. L. 112-22, L. 112-23, R. 112-7)

- L'étude géotechnique de conception prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment et a pour objet de fixer les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, en tenant compte notamment des recommandations énoncées lors de l'étude géotechnique préalable.

  L'article 2 du premier arrêté du 22 juillet 2020 précise qu'une étude géotechnique de type G2 réalisée en conformité de la norme NFP 94-500 vaut *« présomption de conformité »*.

- L'étude géotechnique de conception concerne tous travaux de construction et de maitrise 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 texte vise bien ici les **maisons individuelles.**

- Elle concerne **tout contrat** ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre. **Avant la conclusion de ces contrats, le maître d'ouvrage transmet l'étude géotechnique préalable mentionnée à l'article L. 112-21 du CCH aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-1 du code civil.**

- **Si cette étude préalable n'est pas annexée au titre de propriété du terrain,** soit parce qu'elle n'existe pas, le terrain ayant été vendu à une date où le vendeur n'avait pas l'obligation de la fournir, soit parce qu'il n'y a pas eu vente du terrain, le choix est donné **au maître de l'ouvrage : il lui appartiendra alors de fournir lui-même et de transmettre aux constructeurs :**
  - **soit une étude géotechnique préalable équivalente, le constructeur sera alors tenu de respecter des techniques particulières de construction dont les objectifs ont été déterminés par l'article R. 112-10 du CCH** (Décret n°2019-1223 du 25 novembre 2019) ;
  - **soit une étude géotechnique dite « de conception »** dont le contenu a été fixé par l'article R. 112-7 du CCH adaptée à son projet et prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment à construire. Le constructeur est alors tenu de suivre les recommandations de cette étude (L. 112-13,1°). Il a d'ailleurs la faculté avec l'accord du maitre d'ouvrage, de commander cette étude de conception.

- **Les contrats de construction ou de maîtrise d'œuvre devront préciser que les constructeurs ont reçu un exemplaire de l'étude géotechnique préalable ou de conception 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 argileux (article L. 122-22 du CCH).

- Pour ce qui concerne le contrat de construction de maison individuelle (CCMI) avec fourniture du plan**, ce dernier devra préciser,** s'il y a lieu **les travaux d'adaptation au sol rendus nécessaires par l'étude géotechnique de conception.** Une copie de cette étude doit être annexée au contrat (article L. 231-2, c du CCH).

- **Sont dispensés d'obligation de suivre ce dispositif les contrats ayant pour objet** (article R. 112-9 du CCH) :
  - des travaux qui n'affectent pas les fondations ou la structure du bâtiment, l'écoulement des eaux ou les échanges thermiques entre le bâtiment et le terrain adjacent ;
  - des travaux relatifs à des extensions, y compris des vérandas et des garages, sous réserve que la superficie du projet d'extension soit inférieure à 20 m² et que la nouvelle construction soit désolidarisée du bâtiment existant.

- L'étude de conception est valable indéfiniment mais uniquement pour le projet en vue duquel elle a été réalisée.

L'article L. 112-24 du CCH prévoit que l'étude géotechnique préalable mentionnée à l'article L. 112-22 (étude faite postérieurement à la vente du terrain) et l'étude géotechnique de conception 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, ces études doivent être annexées à la promesse de vente ou à défaut à l'acte authentique de vente.

Le notaire devra donc rappeler à l'acquéreur cette obligation qui impose une longue conservation de ces documents.

DATE D'ENTREE EN VIGUEUR

Les deux arrêtés du 24 Septembre 2020 publiés au JO du 30 septembre sont venus clarifier le doute quant à la date d'application de ces obligations en retenant la date **du 1er octobre 2020.**

Points de vigilance

1- Cas des avants contrats de terrains concernés par le dispositif conclus avant le 1er octobre sans étude préalable

La question se pose des avant-contrats conclus avant le 1er octobre et qui vont faire l'objet d'un acte de vente après le 1er octobre. Il devrait leur être appliqué les principes retenus en matière de diagnostics techniques et retenir que si l'avant contrat comporte un engagement définitif du vendeur antérieur à la date d'entrée en vigueur du dispositif il n'y aurait pas lieu de faire réaliser l'étude préalable pour l'acte authentique.

Le notaire devra rappeler dans l'acte de vente les obligations pesant sur l'acquéreur si celui-ci a l'intention de construire une maison d'habitation. En l'absence de sanction spécifique, c'est le droit commun qui s'appliquera en cas de défaut d'étude préalable ou encore d'étude erronée ou incomplète L'information donnée se doit donc d'être complète.

2- La vente de parcelles de terrains dans un lotissement ou par un aménageur

A la lecture du texte, on peut s'interroger sur l'assiette de l'étude préalable que doit remettre le lotisseur ou l'aménageur à l'acquéreur d'un lot : étude globale du site ou étude de sol séparée pour chacun des lots ?

L'administration n'a pas répondu sur cette situation qui a été soulignée par les lotisseurs.

Il nous semble que pour satisfaire au texte, si l'étude géotechnique est réalisée sur l'emprise totale du lotissement, elle devra faire apparaitre que pour chaque lot identifié et sondé, elle répond aux préconisations définies par l'arrêté du 22 juillet 2020.

3- La question a été soulevée de l'application de ces nouvelles obligations aux VEFA de maisons individuelles

Ces VEFA sont assez habituelles dans les programmes de groupes de maisons.

Le promoteur achète un terrain et sollicite un permis valant autorisation de division ou crée une copropriété horizontale. A ce stade, le vendeur du terrain est tenu de fournir une étude géotechnique préalable dès lors que les critères d'application du dispositif sont réunis.

Toutefois, la VEFA n'est pas, à notre sens, un contrat de construction. En l'absence de prescription particulière du texte, on peut donc considérer que ce contrat, bien que portant sur une maison individuelle, n'entre pas dans le champ d'application des articles L. 122-22 et L. 122-23 du CCH.

Le promoteur est un professionnel tenu d'appliquer les techniques particulières de construction qui s'imposent compte tenu du terrain.

4 - L'attention des notaires doit être attirée sur l'absence de coordination entre ces textes et les obligations pouvant découler d'un PPRN concernant le terrain. Ces obligations peuvent être plus contraignantes que celles prévues par ces nouveaux textes.

Il convient alors de tenir compte des **prescriptions les plus exigeantes**, permettant de respecter tout à la fois l'arrêté du 22 juillet 2020 et le PPRN.

5- Une étude géotechnique de conception peut-elle remplacer l'absence d'étude préalable ?

L'étude géotechnique de conception (G2) ne satisferait au texte que pour autant qu'elle contienne un étude géotechnique préalable (G1).

A noter : à compter du 1er juillet 2021, les articles L. 112-6 et suivants du CCH deviennent les articles L. 132-5 et suivants du CCH après recodification par l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 relative à la réécriture des règles de construction et recodifiant le livre Ier du code de la construction et de l'habitation.