
Vente de terrains à bâtir : un nouveau diagnostic obligatoire

Publié le 09/07/2020



Prévue par les articles L 112-20 et suivants et R 112-5 et suivants du code de la Construction et de l'Habitation, l'étude géotechnique est un nouveau diagnostic, qui permet de détecter les risques de mouvement de terrain différentiel liés à la sécheresse et réhydratation des sols argileux, (dit « gonflement et retrait des argiles ») et de proposer des prescriptions spécifiques de construction pour les éviter.

Prévue par les articles L 112-20 et suivants et R 112-5 et suivants du code de la Construction et de l'Habitation, l'étude géotechnique est un nouveau diagnostic, qui permet de détecter les risques de mouvement de terrain différentiel liés à la sécheresse et réhydratation des sols argileux, (dit « gonflement et retrait des argiles ») et de proposer des prescriptions spécifiques de construction pour les éviter.

Le territoire sera découpé en 4 zones d'exposition à ces risques : exposition forte, moyenne, faible et sans objet. Seuls les biens situés dans les 2 premières zones sont concernés par cette obligation.

Quels sont les biens impactés ? Les ventes de terrain à bâtir depuis le 1er Janvier 2020

La loi impose au vendeur qu'une étude géotechnique, appelée **étude préalable**, soit annexée au compromis, ou au défaut à la vente définitive, ainsi qu'aux actes de vente ultérieurs. Elle a une durée de validité de 30 ans, si aucun remaniement du sol n'est effectué.

Ce document devra être communiqué à toutes les entreprises qui interviendront sur la construction, que ce soit dans le cadre d'un contrat de construction de maison individuelle ou de chantiers isolés.

Cette nouvelle obligation s'impose aux seules ventes de terrains non bâtis destinés à la construction de maisons individuelles. Le caractère constructible du terrain sera apprécié au regard des seules règles d'urbanisme, peu importe la véritable intention de construire, ou non, de l'acquéreur.

Les ventes de terrain bâti, dont les constructions ou travaux ont été effectués depuis le 1er Janvier 2020

La loi impose qu'une étude géotechnique, appelée **étude de conception**, soit établie par le

propriétaire en cas de nouvelle construction ou de travaux réalisés depuis le 1er janvier 2020, quel que soit la date de construction initiale si le bien est situé dans une zone d'exposition forte ou moyenne au « gonflement et retrait des argiles ».

L'étude doit donc être réalisée avant les travaux et être fournie à toutes les entreprises intervenant sur le chantier pour qu'elles respectent les préconisations de construction. Elle devra être annexée aux actes de vente ultérieurs. Elle est valable indéfiniment mais uniquement pour les travaux qui la concernent.

Exception : si le propriétaire du bien est déjà en possession d'une étude géotechnique préalable, (achat d'un terrain à bâtir après le 1er Janvier 2020).

Conditions liées aux travaux : pour être soumis au nouveau diagnostic, ils doivent porter sur l'un des éléments suivants :

- les fondations ou la structure du bâtiment,
- l'écoulement des eaux,
- les échanges thermiques entre le bâtiment et le terrain adjacent,
- la création de deux logements d'habitation maximum.

Ne sont notamment pas concernés, les constructions de vérandas ou de garages, si la superficie du projet est inférieure à 20 m² et que la nouvelle construction est désolidarisée du bâtiment existant.

Quelles sanctions en l'absence de diagnostic ?

Aucune sanction n'est prévue légalement. La responsabilité du vendeur pourra être mise en cause selon les règles de droit commun, notamment pour vices cachés.