

Construction - Vente en l'état futur d'achèvement de maison individuelle et zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols - Formule par Vivien Zalewski-Sicard

Document: Construction - Urbanisme n° 12, Décembre 2020, form. 11

Construction - Urbanisme n° 12, Décembre 2020, form. 11

Vente en l'état futur d'achèvement de maison individuelle et zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Formule par Vivien Zalewski-Sicard enseignant-chercheur, membre du Grediauc

[Accès au sommaire](#)

1. NATURE DE L'OPÉRATION

L'article 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique a créé une obligation de réaliser une étude géotechnique dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Le champ d'application et le contenu de cette nouvelle obligation sont définis par :

- les articles L. 112-20 à L. 112-25 du Code de la construction et de l'habitation ;
- l'article L. 231-2, c, du Code de la construction et de l'habitation ;
- les articles R. 112-5 à R. 112-10 du Code de la construction et de l'habitation ;
- les trois arrêtés 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, les techniques particulières de construction dans ces zones, et le contenu des études géotechniques à y réaliser ;
- les deux arrêtés du 24 septembre 2020, parus au journal officiel du 30 septembre 2020.

Or, la vente d'immeuble à construire correspond bel et bien à la vente d'un ouvrage. Il est vrai que ledit ouvrage n'est pas achevé lors de la conclusion de la vente. Pour autant, d'une part, l'article L. 112-24 du CCH n'impose nullement que l'ouvrage soit achevé lors de la conclusion de la vente et d'autre part, les définitions tant de la vente à terme que la vente en l'état futur d'achèvement conduisent à retenir qu'il s'agit bel et bien de la vente d'un ouvrage.

Ainsi, l'article 1601-2 du Code civil précise que la vente à terme est le contrat par lequel le vendeur s'engage à livrer l'immeuble, donc l'ouvrage, à son achèvement. Quant à l'article 1601-3 du Code civil, il dispose que la vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution.

En l'absence de promesse de vente, le contrat préliminaire de réservation étant l'unique contrat préparatoire pouvant être conclu en secteur protégé, suivant l'article L. 261-15 du CCH, c'est dès lors nécessairement à l'acte

authentique de vente d'immeuble à construire que doivent être annexées les études géotechniques qui ont été réalisées.

À cet égard, il faut préciser qu'il est parfaitement possible que ne soit annexée qu'une étude géotechnique préalable ou qu'une étude géotechnique de conception. En effet, rien n'impose au promoteur de faire réaliser tout à la fois une étude géotechnique préalable et une étude géotechnique de conception. Autrement dit, il n'y aura pas nécessairement d'étude géotechnique de conception annexée à l'acte de vente. En revanche, il est impossible qu'il n'y ait ni l'une ni l'autre lorsque le terrain a été cédé à compter du 1er octobre 2020 et/ou lorsque les contrats de construction ont été conclus à compter du 1er octobre 2020. Il sera dès lors nécessaire, lors de la conclusion des ventes d'immeubles à construire, que le vendeur justifie de la réalisation soit d'une étude géotechnique préalable, auquel cas, il devra être précisé dans l'acte que seront respectées les techniques particulières de construction définies par l'arrêté du 22 juillet 2020 soit d'une étude géotechnique de conception qui pourra ou non être accompagnée d'une étude géotechnique préalable.

La formule ci-dessous reproduite adapte le contenu d'une VEFA ayant pour objet une maison individuelle en prenant en considération cette nouvelle obligation.

2. Formule

I. Première hypothèse :

Le terrain n'est pas situé dans une zone d'exposition forte ou moyenne au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Le terrain devant recevoir la maison n'étant pas situé dans l'une des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols visée à l'article L. 112-20 du CCH et dans l'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 et n'étant pas davantage situé dans le périmètre d'un PPRN sécheresse ou argile, aucune étude géotechnique n'a été réalisée.

II. Deuxième hypothèse :

Le terrain est situé dans une zone d'exposition forte ou moyenne au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Le terrain devant recevoir la maison étant situé dans l'une des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols visée à l'article L. 112-20 du CCH et dans l'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, une étude géotechnique a été réalisée. Ladite étude est annexée au présent contrat.

Choisir suivant le cas :

1. Étude géotechnique de conception réalisée

Le vendeur a fait réaliser une étude géotechnique de conception le *(date)* par *(bureau d'études ou ingénieur)* assuré par *(compagnie d'assurance, numéro de police)*, conforme aux exigences de l'article R. 112-7 du Code de la construction et de l'habitation et à l'article 2 de l'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, pour la réalisation d'une maison conforme aux plans remis préalablement par le vendeur au géotechnicien. Ladite étude est annexée au présent contrat.

Le vendeur s'engage à faire réaliser les travaux de fondation de la maison conformément aux prescriptions de l'étude géotechnique de conception. Ces prescriptions sont les suivantes :

Reproduire ici les prescriptions de l'étude géotechnique de conception.

2. Étude géotechnique préalable et suivi des techniques particulières de construction

L'étude géotechnique préalable, en date du....., réalisée par *(bureau d'études ou ingénieur)* assuré par *(compagnie d'assurance, numéro de police)*, conforme aux exigences de l'article R. 112-6 du Code de la construction et de l'habitation et à l'article 1 de l'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, révèle l'existence d'un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Ladite étude est annexée au présent contrat.

Le vendeur s'engage à faire réaliser les travaux de fondation de la maison conformément aux techniques particulières de construction définies par l'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.

Ledit arrêté est annexé au présent contrat.

3. Étude géotechnique préalable révélant l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Le vendeur a fait réaliser une étude géotechnique préalable le *(date)* par *(bureau d'études ou ingénieur)* assuré par *(compagnie d'assurance, numéro de police)*, conforme aux exigences de l'article R. 112-6 du Code de la construction et de l'habitation et à l'article 1 de l'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.

Ladite étude est annexée au présent contrat.

Cette étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

3. COMMENTAIRES

Pour déterminer si le terrain où doit être construite la maison est située dans une zone d'exposition forte ou moyenne, il y a lieu de se référer, d'une part, à la carte annexée à l'arrêté définissant les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols et, d'autre part, à la carte disponible sur le site Géorisques (www.georisques.gouv.fr/).

Rappelons que l'article L. 261-3 du CCH précise que le promoteur conserve les pouvoirs du maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux. L'article R. 261-7 du CCH dispose qu'en vertu de ces pouvoirs, le promoteur va pouvoir choisir les architectes, entrepreneurs et autres techniciens, arrêter librement les conventions passées avec eux et effectuer la réception des travaux qu'ils ont faits ou dirigés. Autrement dit, le promoteur a les pouvoirs du maître de l'ouvrage et c'est lui qui conclut les contrats avec les constructeurs et le maître d'œuvre.

Or, 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 de l'ouvrage doit transmettre aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-1 du Code civil, une étude géotechnique préalable.

Lorsque le promoteur ne s'est pas vu remettre lors de l'acquisition du terrain une étude géotechnique préalable, ce dernier dispose d'une option, en vertu de deuxième alinéa de l'article L. 112-22 du CCH : fournir une étude géotechnique préalable ou une étude géotechnique de conception aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-1 du Code civil.

4. POUR ALLER PLUS LOIN

G. Casu, Prévention des mouvements de terrain différentiel : le dispositif est (enfin) entré en vigueur ! : *RD imm. 2020, n° 11*

G. Durand-Pasquier, Entrée en vigueur des études géotechniques imposées par la loi Élan : Quels biens ? Quels contrats ? Quels débiteurs ? : *Constr.-Urb. 2020, alerte 1*

G. Durand-Pasquier, Loi Élan : incidences sur les contrats de vente d'immeubles existants et à construire : *JCP N 2018, n° 5152, 1370*

H. Périnet-Marquet, L'imbroglie de l'application dans le temps des textes relatifs à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols : *Constr.-Urb. 2020, repère 8*

Ch. Sizaire, Étude géotechnique : *Constr.-Urb., 2020, comm. 111*

V. Zalewski-Sicard, Vente d'immeubles à construire et études géotechniques : *Gaz. Pal., à paraître*

V. Zalewski-Sicard, Études géotechniques : la fin d'un imbroglio : *JCP N 2020, act. 807*

V. Zalewski-Sicard, Études géotechniques : les trois arrêtés manquants sont parus : *JCP N 2020, 1173*

V. Zalewski-Sicard, L'étude géotechnique préalable et l'article 19 ter du projet de loi Élan : *Constr.-Urb. 2018, alerte 35*

V. Zalewski-Sicard, Études géotechniques et actes de vente : *JCP N 2019, n° 2223, act. 506*

© LexisNexis SA