

ÉTUDE IMMOBILIER

VENTE D'IMMEUBLE

La loi Élan a instauré une obligation de fournir des études géotechniques dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols (CCH, art. L. 112-20).

Après les décrets n° 2019-495 du 22 mai 2019 et n° 2019-1223 du 25 novembre 2019, ce sont trois arrêtés qui sont publiés, le premier définissant le contenu des études géotechniques, le deuxième les zones exposées et le troisième les techniques particulières de construction.

1173

Études géotechniques : les trois arrêtés manquants sont parus



Étude rédigée par Vivien Zalewski-Sicard

A

Vivien Zalewski-Sicard, maître de conférences HDR, membre du GREIDIAUC, du CRDI de l'ICH Nantes et de l'IRDP EA1166

Ndlr : cette étude a été publiée in *Dossier d'actualité Lexis360® Notaires*, 24 août 2020

1 - Afin de mieux informer les acquéreurs d'un terrain constructible ou d'un bâtiment ne comportant pas plus de deux logements et prévenir les risques liés à la nature du sol lors de la construction, les articles L. 112-20 et suivants du CCH imposent la transmission, dès lors que plusieurs conditions sont remplies, d'études géotechniques.

Le contenu de ces études, la délimitation des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux ainsi que les techniques particulières de construction devaient être précisés par arrêté, ainsi que l'indiquent les articles L. 112-20, R. 112-5, R. 112-6, R. 112-7 et R. 112-10 du CCH. C'est désormais chose faite avec trois arrêtés du 22 juillet 2020, publiés au *Journal officiel* le 6 août, le 9 août et le 15 août 2020¹. Ce dispositif complète ainsi

¹ A. 22 juill. 2020 : JO 6 août 2020. – A. 22 juill. 2020 : JO 9 août 2020. – A. 22 juill. 2020 : JO 15 août 2020. – CCH, art. L. 112-20 à L. 112-25 et R. 112-5 à R. 112-9.

celui prévu par le Code de l'environnement et le Code de l'urbanisme relativement aux plans de prévention des risques naturels. Le vendeur était ainsi d'ores et déjà tenu d'informer l'acquéreur de l'existence de risques naturels (*C. env., art. L. 125-5*). En outre, les règlements des PPRN contiennent des prescriptions quant à la réalisation des constructions et peuvent imposer la réalisation d'une étude géotechnique. Enfin, c'est lors de la demande de permis de construire que le pétitionnaire doit justifier de la réalisation d'une étude géotechnique lorsque celle-ci est imposée par le PPRN.

1. Entrée en vigueur

2 - Dès la parution des décrets précités, est apparue la question des contrats concernés par ces nouvelles dispositions. En effet, lesdits décrets prévoient une application aux contrats conclus à compter du 1^{er} janvier 2020. Il a donc été soutenu, par une partie de la doctrine et certains Cridon, qu'en dépit des absences de précision sur le contenu des études, sur les zones exposées et les techniques particulières de construction, il convenait dès le 1^{er} janvier 2020 d'appliquer ces nouvelles règles. Une autre partie de la doctrine et d'autres Cridon ont soutenu la position inverse en soulignant qu'il était impossible matériellement d'annexer aux actes des études dont le contenu n'était pas défini, tout en ne connaissant pas les zones où ces études étaient obligatoires. La parution des arrêtés n'a fait que réactiver ce débat.

3 - **La date d'entrée en vigueur de l'arrêté « études ».** – La notice de présentation de l'arrêté du 22 juillet indique, relativement à son entrée en vigueur, que les dispositions de l'arrêté sont applicables à compter du 1^{er} janvier 2020. À n'en pas douter, les rédacteurs dudit arrêté ont entendu ici prendre en compte l'article 2 du 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 précisant que « *les dispositions du présent décret 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 1^{er} janvier 2020* ».

4 - Toutefois et à la différence dudit décret, l'arrêté du 22 juillet 2020 ne contient aucun article précisant qu'il entrera en vigueur de façon rétroactive au 1^{er} janvier 2020. Le 1^{er} janvier 2020 ne peut donc correspondre à la date d'entrée en vigueur dudit arrêté.

Il convient, en effet, de tenir compte de deux textes qui font obstacle à une telle date d'entrée en vigueur :

– l'article 1 du Code civil qui précise que les lois et, lorsqu'ils sont publiés au Journal officiel de la République française, les actes administratifs entrent en vigueur à la date qu'ils fixent ou, à défaut, le lendemain de leur publication ;

– l'article L. 221-3 du Code des relations entre le public et l'administration disposant que lorsque les actes mentionnés à l'article L. 221-2 sont publiés au Journal officiel de la République française, ils entrent en vigueur, dans les conditions prévues à l'article 1^{er} du Code civil, à la date qu'ils fixent ou, à défaut, le lendemain de leur publication.

Aussi, l'arrêté « études » ne précisant pas la date à laquelle il entre en vigueur, il y a lieu de retenir comme date d'entrée en vigueur le 7 août 2020, lendemain de la publication dudit arrêté.

5 - **La date d'entrée en vigueur de l'arrêté « zones ».** – À la différence de l'arrêté « études », l'arrêté « zones » ne comporte pas d'erreur dans sa notice. En revanche, de façon identique, il ne comporte aucun article relativement à son entrée en vigueur. Conformément aux règles rappelées précédemment, il y a donc lieu de retenir qu'il est entré en vigueur le lendemain de sa publication, soit le 10 août 2020. L'annexe de l'arrêté, manquante initialement, a été publiée au JO le 15 août 2020, par la voie d'un arrêté rectificatif.

6 - **La date d'entrée en vigueur de l'arrêté « techniques particulières de construction ».** – Paru le 15 août 2020, il contient un article 3 précisant que « *les dispositions du présent arrêté sont applicables aux contrats mentionnés aux articles L. 112-22 et L. 112-23 du code de la construction et de l'habitation conclus à compter du 1^{er} janvier 2020* ». Il s'agit probablement d'une nouvelle erreur, l'arrêté n'ayant pas été modifié sur ce point par rapport au projet d'arrêté.

7 - **La date d'entrée en vigueur de l'ensemble du dispositif pour les ventes.** – Une fois déterminées les dates d'entrée en vigueur des arrêtés du 22 juillet 2020, il faut préciser celle de l'ensemble du dispositif pour les ventes.

Deux dates sont proposées : le 1^{er} janvier 2020 qui correspond à la date d'entrée en vigueur visée dans les deux décrets précités et le 10 août 2020, date d'entrée en vigueur de l'arrêté délimitant les zones exposées. Il n'existe pas sur ce point d'unanimité.

À notre sens, c'est la date du 10 août 2020 qui devrait être retenue, pour deux raisons.

8 - La première repose sur l'article 1^{er} du Code civil qui précise que « *l'entrée en vigueur de celles de leurs dispositions dont l'exécution nécessite des mesures d'application est reportée à la date d'entrée en vigueur de ces mesures* ». Or, tant que le contenu des études n'était pas défini par l'arrêté « études » et que les zones exposées n'étaient pas délimitées par l'arrêté « zones », il n'était pas possible d'appliquer le nouveau dispositif. La date du 10 août 2020 doit donc l'emporter sur celle du 1^{er} janvier 2020.

9 - La seconde part de l'analyse des intentions initiales des rédacteurs de ces textes. Les différents projets de texte (décrets, arrêtés) devaient paraître au plus tard en septembre 2019, ainsi

Aucune difficulté pour déterminer les contrats concernés par ce nouveau dispositif ne serait dès lors survenue si tous ces textes avaient bien été publiés avant le 1^{er} janvier 2020

que le précisait une réponse ministérielle du 9 juillet 2019². Ces projets de décrets et d'arrêtés prévoient alors et logiquement et de façon commune une application aux contrats conclus à compter du 1^{er} janvier 2020 ou le lendemain de leur parution (d'où d'ailleurs l'erreur de la notice de l'arrêté « études » du 22 juillet 2020). Aucune difficulté pour déterminer les contrats concernés par ce nouveau dispositif ne serait dès lors survenue si tous ces textes avaient bien été publiés avant le 1^{er} janvier 2020. Pour autant, tel n'a pas été le cas. Il n'y a dès lors, à notre avis, pas de raison de retenir le 1^{er} janvier 2020 en lieu et place du 10 août 2020, alors que cela n'apparaît pas conforme aux intentions initiales des rédacteurs de ces textes.

10 - La date d'entrée en vigueur de l'ensemble du dispositif pour les contrats de construction. – Pour ce qui est des contrats de construction visés par cette nouvelle obligation, les difficultés sont conséquentes. Préalablement, il doit être précisé que si ces difficultés peuvent apparaître secondaires pour le notariat, tel n'est pas en réalité le cas. En effet, lors de la vente d'un bâtiment, réalisé après conclusion d'un contrat de construction conclu à compter du 1^{er} janvier 2020 et comportant plus de deux logements, il sera impératif de déterminer si oui ou non, le dispositif « étude géotechnique » était applicable.

11 - Si les difficultés sont conséquentes, c'est en raison de différentes dates d'entrée en vigueur :

- le 1^{er} janvier 2020 : l'arrêté publié le 15 août 2020, celui relatif aux techniques particulières de construction, ainsi que les décrets du 22 mai et du 25 novembre 2019 précisent qu'ils s'appliquent aux contrats conclus à compter du 1^{er} janvier 2020 ;
- le 7 août 2020 : l'arrêté « études » ne contient pas d'article relativement à son entrée en vigueur et entre donc *a priori* en vigueur le lendemain de sa publication, conformément à l'article 1^{er} du Code civil, donc le 7 août 2020 ;
- le 10 août 2020 : l'arrêté « zones » entrant également en vigueur le lendemain de sa publication, donc le 10 août 2020.

12 - Il pourrait être tentant dès lors de retenir une seule date, celle du 1^{er} janvier 2020, pour l'ensemble des dispositions relatives aux études géotechniques. Autrement dit, tous les contrats de construction conclus depuis le 1^{er} janvier 2020 seraient soumis à ce nouveau dispositif. Ainsi et par exemple, un CCMI avec fourniture du plan conclu le 6 janvier 2020 devait contenir toutes les énonciations imposées par l'article L. 231-2 du CCH, et donc les précisions relatives aux travaux rendus nécessaires

par l'étude géotechnique mentionnée aux articles L. 112-22 et L. 112-23 du CCH et une copie de ladite étude être annexée au contrat. Or, en pratique, faute d'arrêtés, il a été souvent considéré que le nouveau dispositif ne pouvait entrer en vigueur au 1^{er} janvier 2020. Si le 1^{er} janvier 2020 est retenu comme date

de référence pour l'ensemble du dispositif, apparaissent des risques :

- d'action en annulation des CCMI ;
- d'action en responsabilité contre les établissements bancaires tenus de vérifier que les CCMI contiennent toutes les énonciations imposées par l'article L. 231-2 du CCH (*CCH, art. L. 231-10*) ;
- d'action en responsabilité pénale des constructeurs sur le fondement de l'article L. 241-8 du CCH dès lors que l'article L. 231-2 du CCH n'a été respecté qu'en partie.

13 - La deuxième tentation serait de retenir une application distincte et progressive du nouveau dispositif. Ainsi, les contrats conclus entre le 1^{er} janvier et le 10 août 2020 devraient respecter les articles L. 112-20 et s., les articles R. 112-5 et s. du CCH ainsi que l'arrêté « techniques particulières de construction ». Quant aux contrats conclus depuis le 10 août 2020, ils devraient respecter l'ensemble du dispositif. Toutefois, cela ne fonctionne, qu'en partie, pour les contrats conclus entre le 1^{er} janvier et le 10 août 2020. En effet, d'une part, les zones exposées n'étaient pas officiellement délimitées et, d'autre part, le maître de l'ouvrage devait remettre au constructeur, préalablement à la conclusion du contrat, une étude géotechnique préalable ou une étude géotechnique de conception dont le contenu n'était pas défini (*CCH, art. L. 112-22*). En outre, si une étude géotechnique de conception n'a pas été réalisée, le constructeur se trouvait dès lors tenu de respecter des techniques particulières de construction inconnues au jour de la conclusion du contrat, voire au moment de la réalisation des travaux ! Enfin, on ne peut considérer simultanément que les zones dans lesquelles l'article L. 112-23 du CCH doit être respecté ne sont définies que depuis le 10 août 2020 et retenir que les techniques particulières de construction, définies par voie d'arrêté, devaient être prises en considération dès le 1^{er} janvier 2020.

Au demeurant et à nouveau, l'article 1^{er} du Code civil peut être invoqué, dans le sens d'une application à compter du 16 août 2020, dès lors que « l'entrée en vigueur de celles de leurs dispositions dont l'exécution nécessite des mesures d'application est reportée à la date d'entrée en vigueur de ces mesures ». Or, l'article L. 112-23 du CCH ne pouvait être appliqué en totalité sans l'ensemble des arrêtés. La date du 16 août 2020 doit donc l'emporter sur celle du 1^{er} janvier 2020.

² Rép. min. n° 16723 : JOAN 9 juill. 2019, p. 6503, J.-P. Viguier.

14 - Au-delà de cette difficulté, il faut rappeler que ce dispositif doit être combiné avec les dispositions du Code de l'environnement et du Code de l'urbanisme. En effet, lorsqu'existe un PPRN (plan de prévention des risques naturels), ce dernier peut comprendre un PPRN argile. Il y aura alors lieu d'informer l'acquéreur ou le locataire, avec la remise d'un état des risques, de cette situation (*C. envir., art. L. 125-5*).

Le PPRN peut imposer la réalisation d'études géotechniques et le suivi de techniques particulières de construction. Le fait de ne pas respecter ces prescriptions est puni des peines prévues à l'article L. 480-4 du Code de l'urbanisme. Un contrôle est réalisé notamment au stade de la demande de permis de construire, le f de l'article R. 431-16 du Code de l'urbanisme imposant que le dossier joint à la demande de permis de construire comprenne, lorsque la construction projetée est subordonnée par un PPRN à la réalisation d'une étude préalable permettant d'en déterminer les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation, une attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert certifiant la réalisation de cette étude et constatant que le projet prend en compte ces conditions au stade de la conception.

15 - Les prescriptions résultant du PPRN visent le plus souvent l'ensemble des bâtiments et non pas seulement les bâtiments ne comportant pas plus de deux logements. En outre, ils contiennent des prescriptions particulières pour les maisons individuelles. En principe, mais il y a lieu de le vérifier dans chaque PPRN, ces prescriptions particulières ne sont applicables qu'en l'absence d'études géotechniques dont une étude géotechnique de conception, type G2. Lesdites prescriptions imposent alors notamment des techniques particulières de construction. Et c'est ici que pourrait surgir une difficulté. En effet, des différences peuvent apparaître entre les prescriptions des PPRN argiles et les techniques particulières de construction prévues dans l'arrêté du 22 juillet 2020. *A priori*, il y a lieu, dans ces hypothèses, de tenir compte, chaque fois que cela est possible, de la prescription la plus exigeante, permettant de respecter tout à la fois l'arrêté du 22 juillet 2020 et le PPRN.

À noter qu'il pourrait être bienvenu d'imposer que les PPRN argiles renvoient à l'arrêté du 22 juillet 2020, pour ce qui est des techniques particulières de construction, en l'absence d'étude géotechnique de conception, de type G2.

REMARQUE

→ Il ne reste plus dès lors qu'à espérer qu'avec un certain bon sens, le pouvoir réglementaire apportera des précisions sur cette application ou modifiera ces dispositions, en précisant, par exemple, que l'ensemble du dispositif ne s'applique qu'aux contrats conclus à compter du 16 août 2020, voire à une date ultérieure. Une telle précision ou modification serait bienvenue pour éviter la naissance d'un contentieux.

16 - **Promesse de vente d'un terrain (non bâti destiné à la construction dans un secteur où les dispositions d'urbanisme applicables permettent la réalisation de maisons individuelles) conclue avant la parution de l'arrêté délimitant les zones et acte authentique postérieur audit arrêté.** – Si l'arrêté délimitant les zones ne contient pas de précision quant à la date de son application aux différents actes concernés, la question se pose de savoir notamment si, lorsqu'une promesse de vente a été conclue entre le 1^{er} janvier 2020 et le 9 août 2020, il y a lieu de tenir compte de la parution dudit arrêté lors de la signature de l'acte authentique à compter du 10 août 2020.

Le problème est récurrent, chaque fois que le législateur impose au vendeur de fournir un diagnostic ou d'exécuter une obligation d'information supplémentaire³. La difficulté aurait pu être évitée si avait été prévu, comme dans l'article 9 du projet de loi n° 2012-491 du 3 avril 2012, que les nouvelles dispositions s'appliquent aux ventes de terrains à bâtir pour lesquelles la promesse de vente ou, à défaut de promesse, l'acte authentique de vente est postérieur au jour de la publication des décrets au *Journal officiel*.

17 - À cet égard, il peut tout d'abord être remarqué que cette promesse, conclue entre le 1^{er} janvier 2020 et le 9 août 2020, n'était pas alors soumise à l'obligation pour le vendeur de fournir une étude géotechnique dès lors que le champ géographique de cette obligation n'a été précisé que le 9 août 2020, avec une date d'entrée en vigueur le 10 août 2020, étant précisé que ce n'est que le 6 août 2020, lors de la parution de l'arrêté « études » que le contenu précis des études géotechniques a été précisé. Autrement dit, il était impossible, à la date de conclusion de la promesse, d'une part, de déterminer si le bien vendu se situait ou non dans une zone à exposition forte ou moyenne et, d'autre part, de savoir ce que devait contenir l'étude géotechnique devant être annexée à l'acte.

Ensuite, l'article L. 112-21 du CCH précise que l'étude géotechnique préalable 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. Il en résulte que lorsqu'une promesse de vente a été signée, c'est au moment de la conclusion de cette promesse de vente que l'étude doit être fournie par le vendeur. Dès lors et logiquement, si une promesse de vente a été conclue

3 V. D. Boulanger, *État amiante et vente : que prendre en compte jusqu'au 31 mars 2013 ?* : JCP N 2013, n° 6, act. 237. – G. Durand-Pasquier, *Le contrat de vente et la nouvelle législation relative aux installations d'assainissement* : JCP N 2011, n° 19, 1159. – D. Boulanger, *Diagnostic de performance énergétique et état de l'installation intérieure de gaz. - À propos du décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006* : JCP N 2006, n° 39, act. 576 ; *L'avant-contrat, le classement en zone à risque et l'acte authentique : une chronologie délicate* : JCP N 2002, n° 41, 1558.

avant le 10 août 2020 et que l'acte authentique est signé à partir de cette date, le vendeur n'est pas tenu de fournir ladite étude⁴. Enfin, il n'y a pas, dans les dispositions relatives aux études géotechniques, d'équivalent au dernier alinéa de l'article L. 271-5 du CCH (« *Si, après la promesse de vente, la parcelle sur laquelle est implanté l'immeuble est inscrite dans une des zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement ou l'arrêté préfectoral prévu au III du même article fait l'objet d'une mise à jour, le dossier de diagnostic technique est complété lors de la signature de l'acte authentique de vente par un état des risques naturels et technologiques ou par la mise à jour de l'état existant* »), ce qui a permis à la Cour de cassation de retenir le 19 septembre 2019⁵ « qu'il résulte des dispositions combinées de l'article L. 125-5 du code de l'environnement et des articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation, dans leur rédaction alors applicable, que, si, après la promesse de vente, la parcelle sur laquelle est implanté l'immeuble objet de la vente est inscrite dans une zone couverte par un PPRNP prescrit ou approuvé, le dossier de diagnostic technique est complété, lors de la signature de l'acte authentique de vente, par un état des risques ou par une mise à jour de l'état des risques existants ».

18 - Toutefois, il pourrait toujours être soutenu que ces arguments ne sont recevables que pour les promesses de vente valant vente et non pour les promesses unilatérales de vente dont l'option n'a pas été levée avant le 10 août 2020, sachant néanmoins que l'article L. 112-21 du CCH n'effectue aucune distinction entre ces promesses. En effet, il peut être considéré que, conformément à l'article 1589 du Code civil, la vente était déjà conclue le 10 août 2020, cela alors que l'acte authentique n'a pas été signé. Ce sont donc, conformément à l'article 2 du Code civil, les dispositions en vigueur au jour de la vente qui doivent être prises en compte et non celles parues postérieurement et en vigueur au jour de la signature de l'acte authentique⁶.

2. Délimitation des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux

19 - Rappelons tout d'abord que l'obligation de réaliser une étude géotechnique ne s'impose que dans les zones à exposition moyenne ou forte⁷. Une telle étude n'a donc pas à être obligatoirement réalisée dans une zone à exposition faible.

20 - S'agissant de la délimitation des zones, l'article L. 112-20 du CCH précise que ces zones sont définies par arrêté des ministres chargés de la Construction et de la Prévention des risques majeurs. L'article R. 112-5 du CCH ajoute que les ministres chargés de la Construction et de la Prévention des risques naturels majeurs arrêtent la carte des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

21 - C'est donc l'arrêté du 22 juillet 2020, arrêté « zones », qui est venu préciser cette délimitation. Toutefois, à l'instar de l'arrêté de la même date paru le 6 août 2020, il n'était pas exempt de défaut. En effet, l'article 2 dudit arrêté précise que la carte délimitant les zones est annexée à l'arrêté tandis que son article 3 précise que la carte est disponible sur Géorisques. Aucune carte n'était cependant annexée audit arrêté, oubli qui a été réparé le 15 août avec la publication au JO d'un rectificatif contenant ladite annexe.

3. Techniques particulières de construction

22 - Les techniques particulières de construction, visées tant dans l'article L. 112-23 que dans l'article R. 112-10 du CCH, sont celles devant être suivies par le constructeur lorsqu'il n'y a pas eu réalisation d'une étude géotechnique de conception.

23 - Relativement au respect desdites techniques, il peut être remarqué qu'elles ne vont pas dans le sens de l'évolution de la réglementation, à savoir fixer des objectifs, tout en laissant aux acteurs le choix des moyens pour atteindre ceux-ci. Il suffit à cet égard de lire les précisions quant aux fondations pour le constater : les fondations renforcées ont comme « caractéristiques d'être : – en béton armé ; – suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible au phénomène de mouvement de terrain différentiel, soit *a minima* 1,20 m en zone d'exposition forte, ou de 0,80 m en zone d'exposition

4 En ce sens : D. Boulanger, 10 août 2020 : effectivité de l'étude géotechnique préalable à la vente de terrains à bâtir ! : Flash Info Cridon Nord-Est, 10 août 2020. – C.-L. Coupinot, Embourbés ? Etudes géotechniques mode d'emploi : Cahier du Cridon-Lyon, n° 85, mars 2020, p. 40. – F. Teppe, Étude géotechnique : entrée en vigueur aujourd'hui : Flash Info Cridon Lyon, 10 août 2020. – Contra : V. Matet, Mode d'emploi de l'entrée en vigueur des études géotechniques : Flash Info Cridon Sud-Ouest, 12 août 2020.

5 Cass. 3^e civ., 19 sept. 2019, n° 18-16.700, 18-16.935 et 18-17.562 : Juris-Data n° 2019-016024 ; JCP N 2020, n° 21-22, 1120, note . G. Durand-Pasquier. – V. égal. C. Latil, Résolution d'une vente pour défaut d'information sur la localisation de l'immeuble dans une zone couverte par le PPRNP : JCP N 2019, n° 39, act. 750.

6 Sur ce point, pour les installations d'assainissement, G. Durand-Pasquier, art. préc. note 3.

7 CCH, art. R. 112-5, dernier al. – A. 22 juill. 2020, art. 2, II.

moyenne, telles que définies à l'article R. 112-5 du Code de la construction et de l'habitation, sauf si un sol dur non argileux est présent avant d'atteindre ces profondeurs ; – ancrées de manière homogène, sans dissymétrie sur le pourtour du bâtiment, notamment pour les terrains en pente ou pour les bâtiments à sous-sol partiel. En l'absence de sous-sol, la construction d'une dalle sur vide sanitaire est prévue ; – coulées en continu ; – désolidarisées des fondations d'une construction mitoyenne ».

CONSEIL PRATIQUE

→ **Au-delà de cet aspect, il serait utile que le constructeur atteste, après exécution des travaux, qu'il a bien respecté les techniques particulières de construction. Un tel document, associé au contrat de construction visant lesdites techniques, permettrait ainsi au notaire, lors de la vente d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, d'être assuré qu'il n'y a pas à annexer à l'acte de vente une étude géotechnique de conception mais uniquement une étude géotechnique préalable.**

4. Contenu de l'étude géotechnique préalable

24 - Suivant l'article R. 112-6 du CCH, 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 devait être précisé, ce qui est chose faite avec l'article 1^{er} de l'arrêté du 22 juillet 2020.

25 - **Détermination du contenu.** – L'étude géotechnique préalable 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'avoisnants avec visite du site et des alentours.

26 - 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.

27 - **Présomption de conformité pour les études de type G1.** – L'alinéa 2 de l'article 1^{er} de l'arrêté du 22 juillet 2020 précise qu'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 de l'alinéa 1^{er} du même article.

En prévoyant une telle présomption, le pouvoir réglementaire n'impose nullement, à notre sens, pour établir une étude géotechnique préalable, de tenir compte des exigences de la norme NF P 94-500. Simplement, il précise qu'une étude répondant auxdites exigences est présumée conforme à celles posées par l'alinéa 1^{er} de l'article 1 de l'arrêté. Ce qu'il ne précise pas, en revanche, c'est si la présomption qu'il pose est une présomption simple ou irréfragable. Ce point n'est pas indifférent notamment pour les notaires. En effet, si la présomption est irréfragable, il sera suffisant de vérifier que la norme NF P 94-500 a été respectée pour pouvoir prendre en compte ladite étude sans avoir, en outre, à vérifier qu'elle répond aux exigences de l'alinéa 1^{er} de l'article 1 de l'arrêté du 22 juillet 2020.

CONSEIL PRATIQUE

→ **Il sera dès lors bon d'exiger qu'il soit précisé dans l'étude géotechnique qu'elle a été établie soit conformément aux exigences de l'alinéa 1er de l'article 1 de l'arrêté du 22 juillet 2020 soit qu'elle a été établie conformément à la norme NF P 94-500.**

5. Contenu de l'étude géotechnique de conception

28 - Suivant cette fois-ci l'article R. 112-7 du CCH, 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^o 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 l'article 2 de l'arrêté du 22 juillet 2020.

29 - **Détermination du contenu.** – L'étude géotechnique de conception 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

Lors de la vente d'un terrain ou d'une maison, différentes vérifications vont devoir être réalisées

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.

30 - Il semble résulter de l'article 2 de l'arrêté du 22 juillet 2020 qu'il ne pourrait y avoir réalisation d'une étude géotechnique de conception sans au préalable réalisation d'une étude géotechnique préalable. Il est en effet précisé que l'étude de conception est établie en tenant compte des recommandations énoncées lors de l'étude géotechnique préalable. C'est ce qu'il fallait donc induire de l'article R. 112-7 lorsqu'il précise que ladite étude est rédigée sur la base d'une identification des risques géotechniques du site d'implantation.

Tout cela apparaît en contradiction notamment avec l'alinéa 2 de l'article L. 112-22 du CCH qui ouvre le choix au maître de l'ouvrage entre les deux études : « *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* »⁸.

REMARQUE

→ Il faut donc à notre sens faire prévaloir l'article L. 112-22 du CCH sur les textes d'application.

31 - **Présomption de conformité pour les études de type G2.** – 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 des alinéas 1^{er} et 2^e de l'article 2 de l'arrêté du 22 juillet 2020.

À nouveau, relativement à cette présomption, il peut être constaté que l'arrêté ne précise pas s'il s'agit d'une présomption simple ou irréfragable. Les mêmes remarques que pour l'étude géotechnique préalable peuvent donc être faites.

32 - **Extension et étude de conception.** – Il faut ici rappeler que suivant l'article R. 112-9 du CCH, il n'y a pas lieu de réaliser une étude géotechnique préalablement à la conclusion de contrats ayant pour objet des travaux relatifs à des extensions, y compris des vérandas et des garages, sous réserve que la superficie du projet soit inférieure à 20 m² et que la nouvelle construction

soit désolidarisée du bâtiment existant.

33 - *A contrario*, une telle étude est nécessaire si lesdites condi-

tions ne sont pas remplies. Lorsque tel est le cas, l'article 2 de l'arrêté du 22 juillet 2020 apporte deux précisions :

– la première : 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 ;

– la seconde : 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.

34 - L'intérêt de telles précisions est ici de diminuer le coût pour le maître de l'ouvrage de la réalisation de l'extension.

CONSEIL PRATIQUE

→ Elles appellent une vigilance particulière du notaire principalement dans l'hypothèse où aucune nouvelle étude n'est réalisée avant la réalisation de l'extension. Il conviendra, en ce cas, de vérifier si l'extension réalisée est bien conforme au projet d'extension analysée dans l'étude géotechnique de conception.

6. Obligations du notaire

35 - Lors de la vente d'un terrain ou d'une maison, différentes vérifications vont devoir être réalisées (*V. tableau page suivante*).

⁸ Sur ce choix, 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.

Les vérifications du notaire	
1	En premier lieu , il faut déterminer si l'immeuble est situé dans l'une des zones à risque visée à l'article L. 112-20 du CCH, c'est-à-dire dans une zone moyenne ou forte.
2	En deuxième lieu , si tel est le cas, s'il s'agit de la vente d'un terrain, il y a lieu d'établir s'il s'agit d'un terrain non bâti pouvant accueillir une maison individuelle. S'il s'agit d'un bâtiment, il faut vérifier si ce dernier ne comporte pas plus de deux logements et s'il a été construit après la parution des arrêtés nécessaires à l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions relatives aux études géotechniques.
3	En troisième lieu , il convient d'exiger du vendeur qu'il remette la ou les études géotechniques qui conviennent, celles-ci devant avoir été réalisées par un géotechnicien ou un bureau d'études géotechniques, assuré pour réaliser de telles études. Ainsi et par exemple, lorsqu'il s'agit d'une étude géotechnique de conception, il y a lieu de déterminer si l'étude réalisée correspond bien à l'immeuble vendu. En effet, les études géotechniques de conception ne sont valables qu'au regard du projet pour lequel elles ont été établies (<i>CCH, art. R. 112-8</i>). Il y a donc lieu de comparer le descriptif de l'immeuble vendu avec le contrat conclu en vue de la réalisation de la maison et l'étude géotechnique de conception. Si des différences apparaissent entre le projet ayant fait l'objet de l'étude et l'immeuble vendu, l'étude géotechnique de conception peut pour autant s'avérer suffisante. Tout dépendra, en effet, de l'ampleur des différences constatées et des conditions de réalisation des travaux. Ainsi, ce en application de l'article R. 112-9 du CCH, il n'y a pas lieu de réaliser une étude géotechnique préalablement à la conclusion de contrats ayant pour objet des travaux relatifs à des extensions, y compris des vérandas et des garages, sous réserve que la superficie du projet soit inférieure à 20 m ² et que la nouvelle construction soit désolidarisée du bâtiment existant. Pour l'étude géotechnique préalable, la vérification est différente puisque sa durée de validité est de trente ans mais cependant uniquement si aucun remaniement du sol n'a été effectué depuis sa réalisation.
4	En quatrième lieu , il y a lieu d'établir si la ou les études géotechniques remises répondent aux exigences des articles R. 112-6 et R. 112-7 du CCH ainsi qu'aux articles 1 et 2 de l'arrêté « études » du 22 juillet 2020.
5	En cinquième et dernier lieu , les études géotechniques seront annexées à la promesse de vente ou à l'acte de vente, conformément aux exigences des articles L. 112-21 et L. 112-24 du CCH.

Pour aller plus loin :**Articles :**

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° 51-52, 1370

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° 22-23, act. 506

Ouvrage et encyclopédie :

Vente d'immeuble Lexis Pratique, 2020-2021, n° 2266 et s.
JCl. Notarial Formulaire, Synthèse 130 : Audit de l'immeuble