

ASSEMBLÉE NATIONALE

5 septembre 2013

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ - (N° 1329)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° 216

présenté par

M. Tetart

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 58, insérer l'article suivant:**

Le chapitre unique du titre VII du livre II du code de la construction et de l'habitation est complété par une section 3 ainsi rédigée :

« Section 3

« Dossier d'information Géotechnique :

« *Art. L. 271-7.* - En cas de vente d'un terrain constructible, dans une zone à risque argile, telle que définie par le ministère de l'écologie et le bureau de recherches géologiques et minières, ou sismique, telle que définie par le décret 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, une fiche d'information mentionnant les caractéristiques géotechniques du terrain fournie par le vendeur est annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

« Cette fiche d'information comprend les éléments suivants :

« - l'étude de faisabilité géotechnique ;

« - le plan de bornage.

« En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, de la fiche mentionnée à l'alinéa précédent, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante. L'acquéreur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

« La durée de validité de la fiche est fixée à 10 ans à compter de la date de réalisation de l'étude géotechnique.

« Si la fiche produite lors de la signature de la promesse de vente n'est plus en cours de validité à la date de la signature de l'acte authentique de vente, elle est remplacée par une nouvelle fiche d'information valide pour être annexée à l'acte authentique de vente.

« L'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans la fiche d'information qui n'a qu'une valeur informative.

« Le contenu et les modalités d'application de l'étude de faisabilité géotechnique sont précisés par décret.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le sol est un élément qui fait partie intégrante du projet de construction, et le coût du foncier représente aujourd'hui une part significative de l'enveloppe financière d'un projet de construction.

Or aujourd'hui, rien n'oblige le vendeur d'un terrain constructible à renseigner l'acheteur sur la nature et la qualité du terrain qu'il acquière lorsque ce dernier projette d'y faire édifier une construction.

Une étude de faisabilité géotechnique, réalisée alors qu'aucune disposition constructive ne serait encore retenue, permettrait :

- à l'acquéreur de connaître les caractéristiques principales du bien qu'il envisage d'acheter et d'en payer le prix correspondant à sa qualité,
- aux professionnels du bâtiment de mieux connaître la nature du sol et donc de proposer soit des fondations adaptées et non surdimensionnées, soit de demander une véritable étude de sols complémentaire,
- de disposer d'informations permettant d'optimiser le projet de construction en termes d'orientation sur la parcelle, d'assainissement non collectif, de géothermie, de risque sismique...

L'étude de faisabilité géotechnique permettrait ainsi d'adapter au mieux le projet au terrain, en s'appuyant sur les recommandations fournies.

Enfin d'un point de vue financier, cette étude de faisabilité géotechnique :

- permettra de réduire la sinistralité liée aux sols (estimée par la Caisse centrale de réassurance à 3,5 Mds d'euros entre 1995 et 2003)
- contribuera à réguler le marché du foncier en donnant des informations sur la qualité des terrains vendus,
- permettra d'optimiser le projet de construction et les solutions techniques correspondantes et donc de réduire les coûts

Cette étude de faisabilité géotechnique ne sera appliquée que pour les terrains situés dans des zones géographiques à risque argile, ou sismique.

En revanche, le risque lié à des sols humides, responsable d'une sinistralité avérée, n'a pas fait l'objet, à ce jour, d'un relevé cartographique, à l'inverse du risque argile ou sismique. Dans ces conditions seule une connaissance des caractéristiques géotechniques du terrain permettra de déterminer, au cas par cas, ce risque.

Cette proposition recueille un très large consensus au sein de toute la filière, elle avait d'ailleurs été examinée lors des travaux consécutifs à l'avis rendu par le Conseil National de la Consommation sur la Maison individuelle le 29 novembre 2009.

La preuve de la pertinence de cette problématique en est la prochaine publication par la DHUP (Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages) du Ministère de l'écologie, de trois guides issus du projet ARGIC 2 (Analyse du Retrait- Gonflement et de ses Incidences sur les Constructions).

L'un de ces guides est consacré à la maison individuelle et décrit les dispositions techniques à mettre en œuvre en fonction de la connaissance et de la caractérisation du sol.

Ces guides, une fois publiés par la DHUP du Ministère de l'écologie, feront autorité, et seront inévitablement considérés comme faisant partie du corpus des textes régissant les règles de l'art en cas de désordre.

La cohérence impose donc que les recommandations préconisées par l'Administration puissent trouver une traduction législative.

C'est l'objet du présent amendement.