

ASSEMBLÉE NATIONALE

18 juillet 2013

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ - (N° 1179)

Retiré

AMENDEMENT

N ° CE90

présenté par

M. Tetart, M. Abad, M. Fasquelle, Mme Grommerch, Mme Pons et M. Le Ray

ARTICLE ADDITIONNEL

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

Le chapitre unique du titre VII du livre II du code 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, 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. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le sol est un élément qui fait partie intégrante du projet de construction, d'autant que 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 acquiert lorsque ce dernier projette d'y faire édifier une construction.

Ceci est d'autant plus surprenant que dans l'existant, on constate le phénomène inverse avec une sécurisation accrue des transactions grâce aux nombreux diagnostics, états ou constats mis en place.

L'étude de faisabilité géotechnique permet :

- 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...

Enfin d'un point de vue financier, cette fiche de faisabilité technique :

- 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