

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

26 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 971)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

**AMENDEMENT**

N° 2884 (Rect)

présenté par  
M. Lioger

-----

**ARTICLE 19 TER**

Rédiger ainsi cet article :

« I. – La section 10 du chapitre II du titre I<sup>er</sup> du livre I<sup>er</sup> du code de la construction et de l’habitation est ainsi modifiée :

« 1° Avant l’article L. 112-18, il est inséré une sous-section 1 intitulée :

« Sous-section 1

« Prévention des risques sismiques et cycloniques »

« 2° Après l’article L. 112-19, il est inséré une sous-section 2 et les articles L. 112-20 à L. 112-25 ainsi rédigés :

« Sous-section 2

« Prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

« *Art. L. 112-20.* - Les dispositions de la présente sous-section s’appliquent dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Ces zones sont définies par arrêté des ministres chargés de la construction et de la prévention des risques majeurs.

« *Art. L. 112-21.* – En cas de vente d’un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur.

---

« Cette étude 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 du terrain.

« Les ventes de terrains non bâtis destinés à la construction dans des secteurs où les dispositions d'urbanisme applicables ne permettent pas la réalisation de maisons individuelles n'entrent pas dans le champ d'application du présent article.

« *Art. L. 112-22.* – 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 d'ouvrage transmet l'étude mentionnée à l'article L. 112-21 du présent code aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-1 du code civil.

« 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.

« Les contrats prévus au premier alinéa précisent que les constructeurs ont reçu un exemplaire de l'étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage et, le cas échéant, que les travaux qu'ils s'engagent à réaliser ou pour lesquels ils s'engagent à assurer la maîtrise d'œuvre intègrent les mesures rendues nécessaires par le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

« *Art. L. 112-23.* - Lorsqu'un contrat a 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 constructeur de l'ouvrage est tenu :

« 1° Soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage ou que le constructeur fait réaliser, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment ;

« 2° Soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

« Si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation.

« *Art. L. 112-24.* – Lorsqu'elles ont été réalisées, l'étude géotechnique préalable mentionnée au deuxième alinéa de l'article L. 112-22 et l'étude géotechnique mentionnée à l'article L. 112-23 sont annexées au titre de propriété du terrain et suivent les mutations successives.

« En cas de vente de l'ouvrage, elles sont annexées à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente ; en cas de vente publique, elles sont annexées au cahier des charges. Il en va de même, le cas échéant, de l'étude géotechnique préalable mentionnée à l'article L. 112-21.

---

« Art. L. 112-25. - Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application de la présente sous-section 2. Il précise notamment :

« - les modalités de définition des zones prévues par l'article L. 112-20. ;

« - le contenu et la durée de validité des études géotechniques ;

« - et les contrats entrant dans le champ d'application des articles L. 112-22 et L. 112-23 qui, en raison de la nature ou de l'ampleur limitée du projet, ne sont pas soumis aux dispositions de ces articles. » ;

« II. – Le c de l'article L. 231-2 du même code est remplacé par quatre alinéas ainsi rédigés :

« c) La consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment à construire comportant :

« - tous les travaux d'adaptation au sol, notamment, le cas échéant, ceux rendus nécessaires par l'étude géotechnique mentionnée à l'article L. 112-22 et l'article L. 112-23, dont une copie est annexée au contrat ;

« - les raccordements aux réseaux divers ;

« - tous les travaux d'équipement intérieur ou extérieur indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble ; ». »

## EXPOSÉ SOMMAIRE

Les mouvements de sol induits par le retrait gonflement des argiles constituent un risque majeur en raison de l'ampleur des dégâts matériels qu'ils provoquent, notamment parce qu'ils touchent la structure même des bâtiments.

L'amendement reprend la disposition adoptée par amendement en commission, à savoir l'obligation de fournir une étude géotechnique préalable lors de la vente d'un terrain, et la complète afin de rendre le dispositif plus efficient. D'une part, il précise les zones sur lesquelles s'appliqueront le dispositif, ceci afin de ne pas mettre d'obligation là où ce n'est pas nécessaire. D'autre part, le dispositif est ciblé, afin d'éviter toute réglementation inutile : il vise les maisons individuelles, qui sont les bâtiments touchés par le problème. Par ailleurs, en sus de l'étape de vente du terrain, il traite également de la phase de construction du bâtiment. C'est en effet là que tout se joue pour éviter les sinistres ultérieurs.

Ce dispositif responsabilise donc à la fois :

- le vendeur de terrain vis-à-vis du risque de retrait gonflement lié à la présence d'argiles, en fournissant une étude géotechnique préalable, ce qui permet à l'acheteur d'être informé des surcoûts constructifs lié à cet aléa ;

- le maître d'ouvrage, qui doit fournir l'étude géotechnique préalable au constructeur, afin que celui-ci puisse lui faire une offre adaptée et intégrant les bonnes dispositions constructives ;

---

- le constructeur, qui doit prendre en compte ces éléments pour prévoir les dispositions constructives nécessaires ; il peut également faire réaliser une étude géotechnique plus détaillée, notamment pour optimiser le coût des fondations.

Un décret définira le contenu des études géotechniques et sera fait en cohérence avec les pratiques de la profession (décrites dans la norme NFP 94-500

L'amendement ne retient pas la disposition adoptée en commission, prévoyant la fourniture d'une étude géotechnique en zone sismique lors de la vente d'un terrain. En effet, pour ce risque, qui est déjà encadré par une réglementation très précise, l'étude géotechnique permet uniquement d'optimiser les fondations et le dimensionnement de la structure, et principalement dans le cas des plus gros bâtiments. Cette disposition engendrerait donc un surcoût qui serait inutile dans la grande majorité des cas. Il convient de laisser le maître d'ouvrage libre d'effectuer les études géotechniques qu'il juge économiquement nécessaire.