

Vente de terrain à bâtir : une étude de sol en vue !

Dans le cadre de la loi Elan, le législateur a prévu un dispositif destiné à rendre obligatoire, dans certains cas, la fourniture d'une étude de sol en cas de vente d'un terrain. On y voit un peu plus clair à ce sujet à la suite de la publication d'un décret. Que faut-il savoir ?

Une réforme en marche...

Une nouvelle obligation... La loi Elan n° 2018-1021 du 23.11.2018 est venue instaurer l'obligation pour un vendeur, dans certains cas, de fournir une « *étude géotechnique préalable* » (EGP) en cas de vente d'un terrain (CCH art. L 112-20 et s.). Un décret n° 2019-495 du 22.05.2019 (JO du 23.05) vient d'apporter des précisions à ce sujet, en créant de nouveaux textes (CCH art. R 112-5 et s.) .

Pour les risques géotechniques... L'EGP devra « *procéder 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* »(CCH art. R 112-6) . Un arrêté ministériel doit venir préciser le contenu exact de l'EGP. La durée de validité de l'EGP sera de 30 ans si « *aucun remaniement du sol n'a été effectué* » .

Pour les ventes concernées...

Terrains concernés. La fourniture d'une EGP sera requise en cas de vente d'un « *terrain non bâti constructible* », en clair un terrain nu à bâtir. Mais ne sera pas concernée la vente d'un terrain non bâti destiné à la construction dans un secteur où les règles d'urbanisme applicables « *ne permettent pas la réalisation de maisons individuelles* ». L'objectif principal de la loi Elan est en effet de prévenir, en matière de construction de maison individuelle (CCMI), les sinistres liés aux phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux.

Zones concernées. Cette nouvelle réglementation s'appliquera uniquement dans des « *zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols* ». À cet égard, un arrêté doit venir définir une « *carte des zones exposées* » . Cette carte, qui sera établie au vu de critères précisés par arrêté, identifiera quatre catégories de zones d'exposition : forte, moyenne, faible, résiduelle (CCH art. R 112-5) .

Pour l'année 2020...

Entrée en vigueur. La nouvelle réglementation sera (uniquement) applicable aux actes de vente concernés, conclus à compter du 01.01.2020. Gare aux bonimenteurs qui viendraient vous expliquer que l'EGP « loi Elan » est d'ores et déjà obligatoire...

Si l'étude est requise. L'EGP devra être annexée dès une promesse de vente. Elle devra rester annexée au titre de propriété du terrain, et être transmise à ses propriétaires successifs. En outre, l'EGP devra être transmise aux constructeurs et/ou maître d'œuvre avant conclusion d'un contrat portant sur la construction d'immeuble(s) à usage d'habitation (ou mixte professionnel/habitation) ne comportant pas plus de deux logements. À défaut, une étude géotechnique dite de conception,

valable « *pour le projet* » concerné, sera parfois imposée, en principe (cf. notice). Un CCMI devra mentionner tous les travaux d'adaptation au *sol* rendus nécessaires par une étude géotechnique, avec copie annexée au contrat (CCH art. L 231-2 c.) .