



La sélection d'une langue déclenchera automatiquement la traduction du contenu de la page.

Français ▼

## Vente d'un terrain à bâtir : un nouveau diagnostic obligatoire

Publié le 02 novembre 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Vous vendez ou achetez un terrain à construire ? S'il se trouve sur une zone de sols argileux, une étude géotechnique devra désormais être annexée au compromis de vente. Cette étude de sol doit permettre de détecter tous les risques de mouvement de terrain liés à la sécheresse et réhydratation des sols, c'est-à-dire ceux liés au retrait et gonflement des argiles. Quelles sont les opérations et les zones concernées ? Que doit contenir l'étude ? Deux arrêtés parus au *Journal officiel* le 6 et le 15 août 2020 précisent cette disposition prévue par la loi Elan du 23 novembre 2018.

Les sols argileux, en cas de sécheresse ou d'apport massif d'eau, peuvent fragiliser progressivement les constructions, notamment les plus légères comme les maisons individuelles. Des fissures peuvent alors apparaître et remettre en cause la solidité de la maison. L'étude de sol doit permettre à l'acheteur de mieux évaluer le risque potentiel et au constructeur d'adapter ses règles de construction. Elle doit être annexée au compromis de vente à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

### Quelles sont les opérations concernées ?

L'étude de sol concerne :

- les ventes de terrains non bâtis constructibles permettant la réalisation de maisons individuelles (terrains à bâtir) ;
- les contrats ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre notamment les contrats de construction de maisons individuelles (CCMI).

Elle ne concerne pas les contrats pour :

- des travaux qui n'affectent pas les fondations ou la structure du bâtiment, l'écoulement des eaux ou les échanges thermiques entre le sol et le sous-sol du bâtiment ;
- des travaux relatifs à des extensions, y compris des vérandas et des garages si la superficie du projet est inférieure à 20 m<sup>2</sup> et si cette nouvelle construction est désolidarisée du bâtiment existant.

### Que contient l'étude de sol ?

- Dans le cadre d'un terrain non bâti, l'étude de sol « *préalable* » (type G1) doit être fournie par le vendeur. Celle-ci identifie les risques géotechniques d'un terrain et définit des principes généraux de construction permettant de prévenir le risque. Sa durée de validité est de 30 ans. Elle doit permettre d'affiner l'évaluation du risque à l'échelle du terrain.
- Dans le cadre de la réalisation de travaux de construction, le maître d'ouvrage peut :
  - fournir une étude géotechnique de « *conception* » (type G2) prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment. Celle-ci prescrit des dispositions de construction adaptées à la nature du sol, elle n'est valable que pour le projet en vue duquel elle a été réalisée ;
  - ou bien respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

➔ **A savoir** : Les prix des études de sol ne sont pas réglementés.

### Quelles sont les zones géographiques concernées ?

Une [carte d'exposition au phénomène de mouvement de terrain](https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives/#/) (https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives/#/) identifie quatre catégories de zones :

- exposition forte ;
- exposition moyenne ;
- exposition faible ;
- le reste du territoire.

Pour connaître la zone dont dépend un terrain, choisissez le pictogramme « *Choix des couches* » avec une feuille et un plus dans la colonne à droite de la carte. Le choix des couches s'affiche. Sélectionnez alors « *Argiles* ». Les zones apparaissent sur la carte sur laquelle vous pouvez zoomer.

L'étude est obligatoire uniquement pour les terrains dans les zones où l'exposition au risque est qualifiée de moyenne ou forte.

### Textes de loi et références

- Arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols (https://www.legifrance.gouv.fr/eli/arrete/2020/7/22/LOGL2021179A/jo/texte)
- Arrêté du 22 juillet 2020 définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols (https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000042211476&dateTexte=&categorieLien=id)
- Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (https://www.legifrance.gouv.fr/eli/loi/2018/11/23/TERL1805474L/jo/texte)

### Et aussi

- Diagnostic immobilier : état des risques et pollutions (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F12239)

### Pour en savoir plus

- Retrait-gonflement des argiles (https://www.georisques.gouv.fr/articles-risques/exposition-du-territoire-au-phenomene)  
*Géorisques*

- Sols argileux, sécheresse et construction [🔗 \(https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction\)](https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction)  
*Ministère chargé de l'environnement*