

# Loi ELAN : prévention des risques de mouvement de terrain consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Date de publication : 13/12/2018 - Logement/immobilier

Quatre ans après la loi Alur, une nouvelle loi sur le logement a été publiée au Journal Officiel du 24 novembre 2018. Il s'agit de la loi dite "Elan" ou "portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique".

[Ce texte en date du 23 novembre 2018](#) compte 234 articles et réforme de nombreux domaines : copropriété, location, construction, urbanisme... Le Conseil constitutionnel a validé la majorité des dispositions [dans sa décision en date du 15 novembre 2018](#).



L'article [68](#) de la loi Elan insère une sous-section au sein du code de la construction et de l'habitation. Ces dispositions viennent encadrer la prévention des risques liés à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Elles seront insérées au sein des articles L. 112-20 et suivants de ce code.



### **Dans quelles zones ?**

Ces dispositions s'appliqueront dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Ces zones seront définies par arrêté des ministres chargés de la construction et de la prévention des risques majeurs.

### **En cas de vente d'un terrain non bâti constructible**

Une étude géotechnique préalable sera fournie par le vendeur. Cette étude sera 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 restera annexée au titre de propriété du terrain et suit les mutations successives de celui-ci.

A noter : 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 ce champ d'application.

### **Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre**

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 aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage, au sens de l'[article 1792-1 du code civil](#).

Si cette étude n'est pas annexée au titre de propriété du terrain, il appartiendra 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.

Ces contrats 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.

## **Les obligations du constructeur de l'ouvrage**

Il est tenu :

1. Soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage ou que le constructeur fait réaliser par accord avec le maître d'ouvrage, 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.

## **Les conséquences liées sur la propriété du bien**

Lorsqu'elles ont été réalisées, l'étude géotechnique préalable et l'étude géotechnique sont annexées au titre de propriété du terrain et suivent les mutations successives de celui-ci.

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.

## **La modification du contenu du contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture du plan**

Conformément à l'[article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation](#), le contrat devra également comporter, dans la rubrique relative à la consistance et aux caractéristiques techniques du bâtiment à construire, les travaux d'adaptation au sol, dont ceux rendus éventuellement nécessaires par l'étude géotechnique, dont une copie est annexée au contrat.

## **Les mesures d'application**

Un décret en Conseil d'État précisera les conditions d'application, dont notamment :

Les modalités de définition des zones ;

1. Le contenu et la durée de validité des études géotechniques ;
2. Les contrats qui ne sont pas soumis à ces dispositions.