



Etude de sol ==> obligation dalle portée, qui paye ?

Par Pipo

Bonjour,

Nous faisons construire notre maison par en CCMI (signé il y a 6 mois).

Il nous a été indiqué il y a environ 1 mois qu'une étude de sol G2 était obligatoire depuis peu, nous l'avons fait réaliser à nos frais et celle-ci préconise une dalle portée alors que dans le CCMI il était prévu un radier.

On m'a indiqué que le surcoût de la dalle portée était à la charge du constructeur mais celui-ci souhaite que nous en payons tout de même la moitié.

Quelles sont ses obligations ? Doit-il, comme on me l'a dit, supporter le surcoût seul ou bien dois-je en financer une partie ?

Merci pour votre aide

Par Al Bundy

Bonjour,

Dès lors que le CCMI est signé à prix ferme et définitif vous n'avez aucune raison de supporter un cout supplémentaire, et même une défaillance du constructeur.

Voir

[url=https://www.aamoi.fr/index.php/s-informer/comment-signer-le-ccmi]https://www.aamoi.fr/index.php/s-informer/comm ent-signer-le-ccmi[url]

Par Nihilscio

Bonjour,

C'est très ennuyeux. Conclure le contrat de construction avant de connaître le résultat de l'étude de sol, c'est mettre la charrue avant les bœufs.

Il nous a été indiqué il y a environ 1 mois qu'une étude de sol G2 était obligatoire depuis peu

Depuis quand exactement ? Cela mériterait d'être recherché.

Des dispositions applicables aux constructions sur un sol argileux ont été introduites dans le code de la construction et de l'habitation par la loi ELAN du 23 novembre 2018 il y a bientôt six ans, ce n'est plus depuis peu.

Selon l'article L132-4 de ce code, ces dispositions s'appliquent dans des zones définies par arrêté des ministres chargés de la construction et de la prévention des risques majeurs. Il faudrait savoir de quand date l'arrêté définissant la zone où vous faites construire comme étant exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Si cet arrêté est tout récent, vous ne pouvez rien reprocher au constructeur. Mais si la zone était déjà identifiée par arrêté comme zone à risque à la date de conclusion du contrat de construction, il y a manquement certain du constructeur à ses obligations.

Il y a donc deux hypothèses à envisager.

1. L'arrêté a été pris postérieurement à la conclusion du CCMI.

Il n'y a pas de faute du constructeur. Les deux parties sont fondées à prétendre à la nullité du contrat et à en négocier un nouveau. En cette hypothèse, la proposition du constructeur de couper la poire en deux est peut-être intéressante.

2. Lors de la conclusion du contrat, la zone avait déjà été définie par arrêté comme sujette à des mouvements de terrain lors des phases de sécheresse et de réhydratation des sols.

En cette hypothèse, le constructeur aurait dû vous demander l'étude de sol avant de concevoir le projet de construction comme le prescrit l'article L132-6 du code de la construction et de l'habitation. Un contrat de construction de maison individuelle étant un contrat à prix forfaitaire devant comporter tous les travaux d'adaptation au sol, notamment, le cas échéant, ceux rendus nécessaires par l'étude géotechnique comme précisé à l'article L231-2, le constructeur ayant commis une erreur de conception doit la corriger à ses frais et ne peut vous demander un supplément de prix.

Autre question qui se pose peut-être. Etiez-vous propriétaire du terrain de longue date ou venez-vous de l'acheter pour y faire construire ? En ce dernier cas, le vendeur aurait dû annexer l'étude de sol à l'acte de vente comme l'impose l'article L132-5 du code de la construction et de l'habitation. Vous avez peut-être un recours contre le vendeur du terrain et le notaire.

Par Pipo

L'étude de sol G2 est obligatoire sur notre commune depuis le 1er janvier 2024.
Nous avons signé notre CCMI en décembre 2023 et donc n'étions pas informé de cela.
Nous avons acheté le terrain en juillet (compromis en février), l'étude G1 avait été réalisé par les vendeurs.
Nous avons donc du payer l'étude G2 alors qu'elle n'était pas prévue initialement mais nous espérons que le constructeur doive prendre en charge le vide sanitaire.

Par Nihilscio

Nous avons signé notre CCMI en décembre 2023 et donc n'étions pas informé de cela.
Le constructeur n'était pas informé non plus. Pour moi, vous êtes dans l'hypothèse 1. Ni vous ni le constructeur ne peuvent exiger l'exécution du contrat tel qu'il a été rédigé. La proposition du constructeur me semble honnête.