



Pas de G2: Sommes nous couverts juridiquement concernant l'assura

Par MooVz72

Bonjour à tous,

Je me permets de vous écrire pour la première fois car je rencontre depuis quelques jours une problématique qui nous met en difficulté.

Pour vous donner le contexte :

Ma compagne et moi-même avons signé un CCMI en décembre 2024.

Au cours de l'élaboration de notre projet, le constructeur nous a indiqué qu'il n'était, selon lui, pas nécessaire de réaliser une étude géotechnique G2, celle-ci n'ayant pas, d'après lui, de caractère obligatoire, bien que notre terrain soit situé en zone d'exposition forte au risque de retrait-gonflement des argiles.

Cela nous a rapidement interrogés, d'autant plus que l'étude géotechnique préalable (G1) mentionne explicitement qu'« une mission G2 AVP devra être réalisée pour chaque projet ».

Néanmoins, nous avons dans un premier temps fait confiance au constructeur, celui-ci construisant des maisons depuis de nombreuses années selon ce procédé. Il nous a également indiqué qu'une étude interne était réalisée par ses soins avant chaque projet, sans toutefois nous la transmettre.

Ce jeudi, nous avons signé l'acte d'achat du terrain chez le notaire, après avoir obtenu le permis de construire deux semaines auparavant.

Or, le notaire a précisé dans les annexes de l'acte que :

« L'ACQUÉREUR reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné qu'en application des dispositions de l'article R.132-5 du Code de la construction et de l'habitation, il devra faire réaliser, avant le début de la construction, une étude géotechnique de conception de type G2. »

Nous nous retrouvons donc dans un flou juridique, sans savoir comment procéder, d'autant plus que l'affichage du permis a été mis en place début décembre 2025, et que le chantier pourra donc démarrer après l'expiration du délai de recours, en février 2026.

Dans les conditions particulières de notre CCMI, il est indiqué que « le maître d'ouvrage a fourni au constructeur une étude géotechnique préalable, et que les parties conviennent que le constructeur respecte des techniques particulières de construction. »

Nous sommes perdus car l'article L.132-6 du Code de la construction et de l'habitation précise que :

« Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou de maîtrise d'œuvre [?], le maître d'ouvrage transmet l'étude mentionnée à l'article L.132-5 (étude G1) aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage. »

Ce que nous avons bien fait.

Mais il est également précisé dans ce même article que :

« 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. »

Nous avons fourni une G1, mais pas de G2. Si je comprends correctement cet article, il semble qu'il faille fournir soit l'une, soit l'autre.

De plus, l'article L.132-7 indique que le constructeur est tenu :

Soit de suivre les recommandations de l'étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage, ou réalisée avec son accord, prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment ;

Soit de respecter des techniques particulières de construction fixées par voie réglementaire.

Dans notre cas, le constructeur se réfère au second point.

Cependant, le premier point fait clairement référence à une étude prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du projet, ce qui correspond à une G2, alors même que le constructeur nous indique ne pas devoir en disposer.

Face à l'ensemble de ces éléments, ma compagne et moi sommes très déroutés et ne savons pas comment procéder.

Nos principales inquiétudes sont les suivantes :

Sommes-nous bien couverts par l'assurance décennale du constructeur en l'absence d'étude G2 ?

Sommes-nous couverts par la dommage-ouvrage souscrite ?

En cas de sinistre après 10 ans (catastrophe naturelle, fissures importantes liées au sol), serions-nous couverts par l'assurance multirisque habitation ?

En cas de revente du bien, une étude G2 pourrait-elle être exigée par le notaire, au risque de bloquer la vente si elle n'a jamais été réalisée ?

Autant de questions qui nous préoccupent énormément depuis plusieurs jours.

En espérant que certains d'entre vous puissent nous aider à y voir plus clair, merci par avance pour vos éclairages.

Par franc

Bonjour ,
Art L 132-6
Extraits

Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction le maître d'ouvrage transmet l'étude.....aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage

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.

Le notaire précise " il devra faire réaliser, avant le début de la construction, une étude géotechnique de conception de type G2. ».....

Cette étude n'a pas été annexée à l'acte du terrain , donc c'est au constructeur de réaliser cette étude G2 avant début des travaux

Votre notaire a été très prudent en votre faveur et vous a protégé en fait et en droit car cette étude n'étant annexée à l'acte , ce n'est pas à vous de la faire mais en vertu des textes , c'est au constructeur que cela incombe

IL n'est nulle part précisé que c'est à vous de le faire car le notaire précise "vous devrez faire réaliser" PAR QUI ?
La loi précise C'EST LA MAITRE D'OUVRAGE QUI DOIT LE FAIRE

Rappelez cela au maitre d'ouvrage en lui signalant que sa responsabilité en cas de sinistre du à un défaut de précaution citées par l'étude G2 n'est pas déchargée , car c'est à lui de la faire avant travaux . A défaut non seulement sa garantie décennale est en jeu , mais sa responsabilité civile peut être engagée dans les 6 ans de la révélation du sinistre éventuel

La loi doit être respectée , celui qui en qualité d'expert , ne peut l'ignorer , doit réparation de son défaut de précaution .

Par yapasdequoi

Bonjour,
Réponse incompréhensible.

Le maître d'ouvrage est le propriétaire du terrain commanditaire du chantier.
L'entreprise est éventuellement "maître d'oeuvre".
Ne pas confondre ces termes.

Par franc

Bonjour ,

Pardon , je n'avais en tête que la notion de responsabilité : QUI ?

J'ai fait une confusion car J'étais parti sur la responsabilité soit du propriétaire soit du constructeur et vos possibilités de recours.

En fait effectivement l'acquéreur peut se retourner contre le constructeur, sous certaines conditions.

Si l'obligation légale de l'étude , pèse sur le maître d'ouvrage , cela n'exclut pas l'obligation de conseil et de vigilance du constructeur

la jurisprudence (allez sur Légifrance il y a des jugements) impose au constructeur une obligation de conseil renforcée, qui implique notamment d'alerter le maître d'ouvrage sur la nécessité de réaliser l'étude obligatoire- (en l'espèce votre constructeur a déjà failli à cette obligation) .

S'il ne veille pas à la réalisation de l'étude avant travaux, le constructeur peut voir sa responsabilité engagée, sur le fondement de la responsabilité contractuelle (articles 1231-1 et suivants du code civil), voire de la garantie décennale, si l'absence d'étude entraîne des désordres graves.

L'acquéreur du terrain peut alors reprocher au constructeur un manquement à son devoir de conseil, une faute dans l'exécution du contrat, ou une faute professionnelle, même si l'étude ne lui incombait pas légalement.

La jurisprudence admet régulièrement que le constructeur professionnel ne peut se retrancher derrière la carence du maître d'ouvrage lorsqu'il avait conscience du risque et a poursuivi les travaux.

A vous donc de démontrer éventuellement que le constructeur avait connaissance du risque, la responsabilité du constructeur est souvent retenue s'il savait que l'étude était obligatoire ou indispensable ;(voire acte du terrain que vous devez lui transmettre) .

L'acquéreur du terrain peut se retourner contre le constructeur car le constructeur ne peut pas s'exonérer automatiquement en invoquant l'obligation légale du maître d'ouvrage car il a le devoir de conseil et de vigilance du professionnel

La 1ère étape serait de mettre en demeure la constructeur par écrit , mais de toute façon les frais d'étude seront à votre charge

TEXTE

"Dans le cadre de la construction réalisée sur le terrain situé [adresse], dont je suis acquéreur et maître d'ouvrage, il apparaît qu'aucune étude prévue aux articles L. 132-6 et L. 132-7 du code de la construction et de l'habitation n'a été réalisée préalablement au démarrage des travaux.

S'il appartient légalement au maître d'ouvrage de faire réaliser cette étude, vous êtes tenu, en votre qualité de constructeur professionnel, à une obligation de conseil, de mise en garde et de vigilance renforcée.

À ce titre, il vous appartenait :

d'attirer mon attention sur le caractère obligatoire et indispensable de cette étude, de vous assurer de sa réalisation avant le commencement des travaux ,et, à défaut, de refuser de débiter ceux-ci en l'absence d'éléments techniques nécessaires à la sécurité et à la pérennité de l'ouvrage.

En poursuivant les travaux sans vous assurer de la réalisation de ladite étude, vous avez manqué à vos obligations contractuelles et professionnelles, engageant ainsi votre responsabilité, conformément aux articles 1231-1 et suivants du code civil, ainsi qu'à la jurisprudence constante en matière de devoir de conseil du constructeur.

En conséquence, je vous mets formellement en demeure de reconnaître votre manquement ,de prendre à votre charge les conséquences financières résultant de l'absence d'étude ,ou proposer une solution amiable rapide (délai de X ? jours)].

À défaut de réponse ou de solution satisfaisante dans ce délai, je me réserve le droit de faire valoir mes droits si cette défaillance occasionne dommage".

Par Nihilscio

Bonjour,

Vos inquiétudes sont excessives. Le contrat de construction de maison individuelle est très protecteur pour le maître de l'ouvrage. Les articles du code de la construction et de l'habitation que vous citez visent, à l'égard du maître de l'ouvrage, essentiellement à l'informer et, à l'égard du constructeur, à lui rappeler ses obligations de garantie et les normes particulières à respecter lorsque le sol est argileux.

Sommes-nous bien couverts par l'assurance décennale du constructeur en l'absence d'étude G2 ?

Oui.

Le constructeur doit une garantie pendant une période de dix ans sur la solidité de l'ouvrage même en cas de vice du sol. C'est une obligation de résultat.

Pour que cette garantie reste effective pendant ces dix ans quoi qu'il advienne du constructeur, ce dernier doit

obligatoirement souscrire une assurance.

En plus, le maître de l'ouvrage est personnellement assuré par l'assurance dommages-ouvrage qui est obligatoire dans le cadre d'un contrat de construction de maison individuelle.

La responsabilité du constructeur et les obligations d'assurance sont d'ordre public. Le constructeur ne peut y déroger. L'absence d'étude de sol ne peut servir de prétexte ni au constructeur ni aux assureurs pour refuser la garantie. Si vous avez bien pris une assurance dommages-ouvrage, vous êtes protégés pendant dix ans. Bien entendu, l'assureur dommages-ouvrage n'a accepté de vous assurer que parce qu'en cas de sinistre il pourrait se retourner contre l'assureur en garantie décennale du constructeur et l'assureur en garantie décennale n'a accepté d'assurer le constructeur que parce que celui-ci lui a paru suffisamment sérieux.

La précision apportée sur l'étude de sol G2 dans votre contrat de vente du terrain a pour but d'exonérer le vendeur et le notaire, au titre de son devoir de conseil, de responsabilités relatives aux qualités de la chose vendue : vous avez reconnu connaître le risque présenté par le terrain argileux et les précautions à prendre en conséquence, en particulier la nécessité d'une étude de sol préalable à l'ouverture du chantier.

Mais les termes de l'acte de vente sont un peu trompeurs. Une étude G2 n'est pas formellement obligatoire. Le constructeur a raison. Ce qui est obligatoire est que le constructeur prenne les mesures rendues nécessaires par le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Ces mesures nécessaires sont précisées à l'article R132-8 du code de la construction et de l'habitation :

- limiter les déformations de l'ouvrage sous l'effet des mouvements différentiels du terrain au moyen d'une conception de la structure et de matériaux adaptés,
- limiter l'infiltration dans le sol des eaux pluviales,
- limiter les échanges thermiques entre l'ouvrage et le terrain adjacent.

Le constructeur n'a pas forcément besoin d'une étude G2.

Toutefois en tant que client vous êtes fondé à lui demander des explications : quelles mesures prendra-t-il et pour quelle raisons techniques ?

Le plus rassurant pour vous serait de vous faire conseiller par un architecte qui vérifiera que la conception de l'ouvrage faite par le constructeur est sérieuse et qui vous assistera lors des visites de chantier et de la réception. Mais il ne sera pas gratuit.

Les assurances classiques multirisques habitation ne prolongent pas l'assurance dommages-ouvrage. Pour être certain de la solidité de la construction pour longtemps il faut être vigilant sur ce que fait le constructeur. L'assistance d'un homme de l'art peut être précieuse.

En cas de revente du bien, une étude G2 pourrait-elle être exigée par le notaire.

Non. Ce qu'il vous sera demandé est :

- le permis de construire,
- l'attestation de non-opposition à la déclaration d'achèvement,
- l'attestation d'assurance dommages-ouvrages.

Par Marck_ESP

Bonjour à tous, bienvenue MooVz72

Lorsque le constructeur refuse, il y a souvent deux raisons majeures:

-Le coût : Une étude G2 coûte 2000 ? à 3000 ?. S'il a signé un Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI) à prix ferme et définitif, il essaie probablement d'économiser cette somme.

- La responsabilité : S'il réalise l'étude et qu'elle préconise des fondations spéciales (pieux, micro-pieux), cela peut coûter 10 000 ? à 20 000 ? de plus. Sans étude, il espère passer avec des fondations classiques.

Le constructeur a une obligation de conseil, or, en vous disant qu'elle n'est pas nécessaire en zone forte, il commet une faute professionnelle.

Je serais vous, j'exigerais cette étude G2 par écrit

Par Nihilscio

Les CCMI sont toujours des contrats à prix fermes et définitifs (d) de l'article L231-2 du code de la construction et de l'habitation).

Le contrat a été signé il y a un an. Il inclut obligatoirement (c) de l'article L231-2) tous les travaux d'adaptation au sol, notamment, ceux rendus nécessaires par l'étude géotechnique (G1 ou G2) dont une copie est annexée au contrat.

Dans l'ordre naturel des choses, on mène d'abord l'étude technique et l'on détermine ensuite sur la base de cette étude la solution technique adéquate.

En toute logique le processus de décision s'établit comme suit :

1. le maître de l'ouvrage fait faire une étude de sol complète, donc de conception, prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment (G2) ;
2. il demande des devis prenant en compte cette étude à un ou plusieurs constructeurs ;
3. après discussion avec le constructeur, il signe le contrat.

Nous ne connaissons pas précisément en quelles conditions le contrat a été signé. Ce que nous savons est qu'une étude de sol a été fournie au constructeur lequel a proposé un contrat et que le contrat a été signé. Ce contrat ne mentionne pas l'existence d'une étude G2 conforme aux normes NF auxquelles renvoie l'arrêté du 22 juillet 2020, il stipule seulement que sont intégrées au contrat les mesures rendues nécessaires par le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

A tort ou à raison, nous n'en savons rien, le maître de l'ouvrage n'a pas donné au constructeur de directives techniques résultant d'une étude de type G2, il a fait confiance au constructeur dont il a adopté la solution technique stipulée dans le contrat. Maintenant que le contrat a été signé, il n'est plus temps de donner des directives qui auraient dû être reçues par le constructeur avant l'élaboration de son devis.

A ce stade, il n'est plus temps d'exiger une étude G2 puisque la solution technique a déjà été adoptée et nous n'avons aucun élément permettant de soupçonner le constructeur d'avoir commis une faute professionnelle. Exiger une étude G2 serait à ce stade tout à fait déplacé.

Ce que peut faire le maître de l'ouvrage est de commander lui-même une telle étude et de la payer afin de vérifier que la solution technique adoptée est adéquate. Mais il serait préférable de demander l'assistance d'un architecte. Si celui-ci estime que la solution technique n'est pas adaptée ou qu'il y a doute, il faudrait alors reprendre des discussions avec le constructeur, ce qui pourrait conduire à modifier le contrat de construction ou l'annuler. S'il est nécessaire de discuter à nouveau du contrat, le maître de l'ouvrage se placerait sur un terrain conflictuel. Il est préférable de régler toute question qui pourrait faire litige avant la signature du contrat mais ce qui est fait est fait.

Sous ce lien <https://www.artisans-du-batiment.fr/fondations-en-sol-argileux-7-techniques-indispensables-a-connaître/> est exposé succinctement le problème de la construction en terrain argileux. Le problème n'est pas binaire, soit fondations spéciales soit fondations classiques. Les solutions sont diverses. Il y a celle des pieux mais il y en a d'autres, radier, chaînages renforcés etc.

Le constructeur a certes une obligation de conseil mais il a surtout une obligation de résultat. S'il prend des libertés avec les normes, il prend le risque de sinistre. Ce risque étant couvert par les assurances en garanties décennales, s'il ne travaille pas dans les règles de l'art, il aura vite des difficultés avec les assureurs. En soi le fait que votre construction est garantie par une assurance dommages-ouvrages est de nature à vous rassurer.

Par MooVz72

Bonjour,

Tout d'abord, merci pour vos réponses, qui sont plus que qualitatives !!

J'ai eu mon constructeur au téléphone. Celui-ci m'a réexpliqué qu'au vu des conclusions de l'étude géotechnique préalable fournie (étude G1), deux options étaient possibles : soit demander une étude G2, soit respecter les techniques particulières de construction prévues par la réglementation (en référence à l'article L.132-7 du CCH).

Afin de garantir un prix fixe et non révisable ? ce que la réalisation d'une étude G2 rendrait, selon lui, difficile à assurer ? le constructeur m'indique avoir fait le choix de « respecter les techniques particulières de construction fixées par voie réglementaire ».

À ce stade, il me semble que nous avons tous deux respecté le cadre légal.

Je comprends désormais mieux pourquoi le notaire a intégré cette mention spécifique au contrat.

Mes interrogations restantes concernent la prise en charge, par les assurances décennale et dommages-ouvrage, d'éventuels dommages liés au risque élevé de retrait-gonflement des argiles. Néanmoins, vos précédentes explications sont plutôt rassurantes sur ce point, d'autant plus que les attestations d'assurance décennale et de dommages-ouvrage m'ont bien été transmises.

Une question demeure toutefois : au-delà des dix années de couverture par la garantie décennale, l'indemnisation relèvera de l'assurance multirisque habitation, notamment en cas de sinistre consécutif à une catastrophe naturelle reconnue.

Or, l'arrêté du 24 janvier 2025, précisant la liste des éléments que l'assuré doit transmettre à l'expert d'assurance dans le cadre d'un sinistre lié aux mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, prévoit que, « pour les constructions dont le permis de construire est postérieur au 1er octobre 2020, l'étude géotechnique préalable ou, lorsqu'elle a été réalisée, l'étude géotechnique de conception » peut être demandée par l'expert.

Au regard de l'ensemble du contexte exposé ci-dessus, l'absence d'étude G2 ? malgré la réalisation et la conformité de l'étude G1 ? est-elle susceptible d'entraîner une non-indemnisation des dommages en cas de sinistre ?

Comme vous l'aurez compris, mes inquiétudes ne portent pas tant sur la viabilité et la solidité de ma future maison que sur la couverture assurantielle en l'absence de cette étude G2.

Par MooVz72

Pouvez-vous m'éclairer de vos lumières concernant mon dernier poste ?

Par Nihilscio

Bonjour,

En cas de dommages consécutifs à des mouvements de terrain différentiels, l'expertise servira à déterminer l'existence d'un lien de causalité déterminante entre le phénomène de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols et les dommages constatés. Le lien de causalité déterminant dépend du respect de la réglementation lors de la construction. Le lien de causalité ne sera jugé déterminant que si l'ampleur des mouvements de terrain est d'une intensité supérieure à ce que les normes sont censées prévenir. Il ne faut pas se focaliser sur l'existence ou l'absence d'une étude de type G2 mais il faut se focaliser sur le respect des normes de construction. C'est ce qui importe. Evidemment, en l'absence d'étude de type G2, c'est plus difficile pour le maître de l'ouvrage.