Responsabilité étude de sol Loi Elan

Par **mon-nom**, le **28/10/2021** à **10:48**

Bonjour, j'ai une étude un peu particulière où ma cliente souhaite porter plainte contre le promoteur qui lui a vendu son terrain. Sa maison est actuellement inhabitable depuis 2 mois car il y a eu un glissement de terrain. A l'époque de la vente, l'étude de sol n'était pas obligatoire dans la promesse de vente et le promoteur n'a pas communiqué les informations de l'étude géologique à ma cliente. Ceci lui a donc fait défaut à l'heure actuelle puisque le terrain s'est usé avec le temps et montrait clairement un type de sol défecteux à la construction. Je lis de source d'un professionnel ici http://www.fondatec.fr/2021/10/07/etude-sol-prealable-maison-individuelle/ qu'une étude de sol est censée couvrir une assurance de 10 ans d'une bonne solidité des fondations. Cependant, les 10 ans étant passés depuis quelques mois, était-il à la charge de ma cliente d'en réaliser une nouvelle ? ou doit-elle se retourner contre lui car il n'avait pas communiqué toutes les informations ?

Merci de votre aide.

Par **Ablette**, le **28/10/2021** à **14:13**

Bonjour,

était-il à la charge de ma cliente d'en réaliser une nouvelle ? ou doit-elle se retourner contre lui car il n'avait pas communiqué toutes les informations ?

Ni l'un ni l'autre (à mon humble avis)

Plusieurs points apparaissent:

- tout d'abord la réalisation d'une étude de sol ne garantit rien. Elle donne une indication au constructeur qui adapte les fondations au sol. Par exemple, pensez à Venise qui est construit sur un marais mais qui tient toujours. L'important n'est pas le sol mais la technique.

- A l'époque une étude n'était pas obligatoire, c'est plutôt une bonne chose qu'elle est quand même été faite (bonne foi du promoteur). Ceci étant dit, peut-on considérer que la cliente n'aurait pas fait construire si elle avait lu l'étude? Il est difficile de répondre sans connaître le contenu de la dite étude car à moins qu'il soit indiqué qu'il ne faut absolument pas construire sur ce terrain, c'est difficile à prouver.

- Aujourd'hui la maison bouge mais nous ne savons pas si ce défaut à un rapport direct avec la méthode de construction. Cela peut être dû à un sol argileux ou une autre raison pour un glissement de terrain.

Bref, votre cliente doit faire réaliser une expertise pour connaître la raison du glissement de terrain actuel et établir s'il y a un rapport direct avec la méthode de construction ou pas.

Ensuite il faut calculer si la maison est toujours couverte par la DO ou la décennale (vous avez l'air de dire que non)

Par **mon-nom**, le **29/10/2021** à **11:03**

Merci beaucoup pour cette réponse détaillée.

Effectivement, j'ai souligné aussi que le promoteur n'était pas dans l'obligation d'en faire une à l'époque et que le résultat d'étude ne prouvaient pas les dégâts actuels. En revanche, il aurait dû signaler ma cliente de l'existence de ce document, ce qui aurait pu l'alerter et réaliser les travaux en conséquences.

Vous avez raison, le plus urgent à l'heure acutelle est de réaliser une expertise de la part de ma cliente afin de résoudre les problèmes de terrassement.

D'après ce que j'ai étudié du dossier, la maison n'est pas couverte mise à part l'assurance habitation.

Merci pour cet avis.

Bonne journée

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés