

# BE CONSTRUCTIVE

- LA LETTRE DES CONSTRUCTEURS -



Immobilier &  
Construction

n°1

février 2021

## SOMMAIRE

p1 Edito

p2 Le Grand Thème :  
L'étude de Sol obligatoire  
pour les constructeurs de  
Maisons Individuelles -

p4 Norme NF "Maçonnerie  
de petits éléments"  
DTU 20.1 :  
quels changements  
depuis 2008?

p6 Focus Jurisprudence

p6 En Bref

## Édito

par Bertrand Mulot -  
Directeur du Pôle Bessé Immobilier  
& Construction



“ Nous avons souhaité lancer cette revue juridique et technique pour vous accompagner chaque trimestre, en nous appuyant sur l'expertise de nos équipes qui s'engagent à vos côtés.

Nous espérons que le résultat de notre travail vous apportera la valeur que nous ambitionnons de mettre à votre disposition, et vous prouvera notre spécificité, notamment dans deux domaines qui nous paraissent fondamentaux :

- la capacité de notre cellule technique à vous accompagner sur vos projets pour défendre vos intérêts;
- notre volonté de jouer un rôle plein et entier à vos côtés en cas de sinistre, contrairement à la pratique en matière d'assurance construction; nous vous aidons à piloter la qualité de vos prestations et, par ricochet, à maîtriser vos budgets assurances.

Nous nous permettrons de vous interroger sur le contenu de cette revue pour être sûrs qu'elle corresponde à vos attentes et saurons l'enrichir de vos suggestions.

# L'ÉTUDE DE SOL OBLIGATOIRE POUR LES CONSTRUCTEURS DE MAISONS INDIVIDUELLES

par Jacques Rousselon -  
Expert cellule technique



Depuis la loi ELAN de novembre 2018, le législateur a souhaité répondre au débat ancien et récurrent : « L'étude de sol est elle obligatoire pour la construction d'une maison individuelle ? »

La réponse législative est intervenue en plusieurs étapes pour que toutes les modalités d'application soient définies, depuis la création d'une section spéciale dans le Code de la construction et de l'habitation (articles L112-20 à 25) en novembre 2018, en passant par les réglementations de mai et novembre 2019, puis 3 arrêtés du 22 juillet 2020 et enfin l'arrêté du 24 septembre 2020.

L'obligation d'étude de sol s'applique donc à tous les contrats conclus à compter du 1er octobre 2020.

## Où s'applique-t-elle ?

Elle s'applique dans les zones exposées aux phénomènes de mouvement de terrain différentiel dus à la sécheresse et réhydratation des sols, autrement dit aux terrains exposés aux formations argileuses.

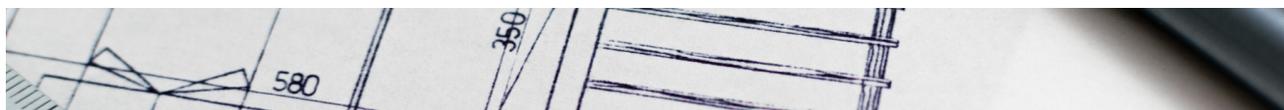


4 zones ont été définies, reprenant une classification existante : résiduelle, faible, moyenne et forte.

Seules les zones d'exposition moyenne et forte sont concernées par l'obligation d'étude de sol. La carte des zones est disponible sur le site Géorisques ([www.georisques.gouv.fr/](http://www.georisques.gouv.fr/)).

## Qui la fournit et quand ?

Derrière cette question, vient bien-sûr la question essentielle « qui la paye ? ». Lors de la vente d'un terrain, elle est fournie par le vendeur. Lors de la signature d'un contrat de construction, elle est fournie par le maître de l'ouvrage. Enfin il faut rappeler, que depuis octobre 2019, le DTU 13.1 mentionne que le constructeur doit fournir au maçon une étude géotechnique de type G2 PRO avec son marché.



### De quelle étude s'agit-il ?

Le vendeur du terrain doit fournir une étude préalable équivalente à une G1, celle-ci valant présomption de conformité. Le maître de l'ouvrage doit fournir l'étude G1 précitée, ou à défaut une étude de conception équivalente à une G2. Cette étude fournie par le maître de l'ouvrage doit être annexée au contrat de construction et constitue donc dorénavant une pièce contractuelle.

La durée de validité de l'étude G1 est de 30 ans si aucun remaniement de sol n'a été effectué, et la G2 n'est bien-sûr valable que pour le projet concerné.

### Quelles obligations pour le constructeur de maisons individuelles ?

L'article L231-2 de la loi de 1990 relative au contrat de construction a été modifié pour tenir compte de l'obligation de l'étude de sol, précisant qu'elle est annexée au contrat et que le constructeur doit en respecter les prescriptions avec obligation de résultat. Elle est donc à la charge du maître de l'ouvrage.

Pour terminer, précisons à nouveau qu'au regard du DTU 13.1 « fondations superficielles », le constructeur doit la fourniture d'une étude G2PRO au maçon (G2AVP pour les ouvrages de catégorie 1).



# NORME NF DTU 20.1 "Maçonnerie de petits éléments" : quels changements depuis 2008?

par Hermann Boagno -  
Expert cellule technique



La norme NF DTU 20.1 « Maçonnerie de petits éléments » a été entièrement révisée au second semestre 2020. Nous vous proposons d'en reprendre les points essentiels (non exhaustifs).

## L'Entrée en vigueur de l'EC6 :

La révision du DTU 20.1 a intégré le calcul et le dimensionnement des ouvrages de maçonnerie selon la norme européenne.

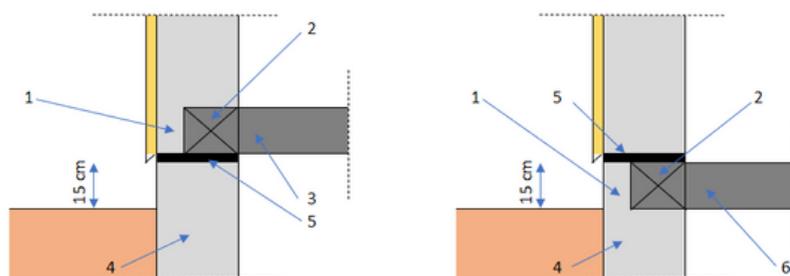
Les matériaux sont désormais divisés en *quatre* « *groupes de maçonnerie* », classés de I à IV en fonction de la structure des blocs et leur comportement mécanique.

## Protection contre les remontées d'humidité :

Auparavant, le DTU imposait une position différente de la coupure de capillarité en fonction de la nature du plancher bas (dallage ou plancher).

Désormais, le DTU ne fait plus cette distinction pour un plancher. La coupure de capillarité peut se situer indifféremment sous le plancher ou au-dessus.

Cette coupure de capillarité doit toujours être à minimum 15 cm au-dessus du sol définitif extérieur.



## Légende

- 1 Habillage en maçonnerie (planelle)
- 2 Chainage en béton armé
- 3 Plancher
- 4 Soubassement en maçonnerie
- 5 Coupure de capillarité
- 6 Plancher ou dallage

### Définition des types de murs Isolés

Nous l'avons évoqué, quatre types de murs sont distingués, classés de I à IV, selon l'efficacité du mur et/ou du complexe d'isolation intérieur. L'efficacité des parois ainsi classée est croissante. Ces 4 murs sont inchangés vis-à-vis de la dernière version du DTU (2008).

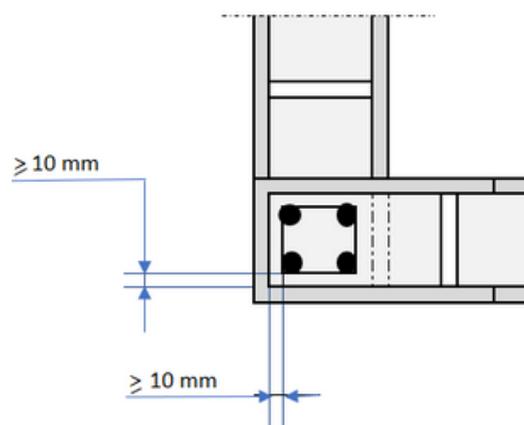
Quatre types de murs sont ajoutés, classés de XI à XIV, selon l'efficacité du mur et/ou du complexe d'isolation extérieur.

L'efficacité des parois ainsi classée est croissante.

### Chaînages :

- Le chaînage horizontal doit être au niveau du plancher bas, à chaque étage, au niveau des planchers, ainsi qu'en couronnement des murs libres en tête, et au maximum tous les 4 m.
- Les chaînages verticaux de ceinturage, doivent être positionnés :
  - Dans les angles sortants, rentrants du bâtiment et de part et d'autre des joints de dilatation;
  - En partie courante du mur, afin d'avoir moins de 8 m entre les chaînages;
  - Intersection en T.
- Les chaînages verticaux de liaison de la maçonnerie doivent être positionnés (sauf justification par le calcul) :
  - Sous les appuis d'éléments structuraux.
  - De chaque côté d'une ouverture  $\geq 2,40$  m et de hauteur  $\geq 1,80$  m.
  - S'il y a moins de 1,20 m entre un chaînage de ceinturage et un chaînage de liaison, alors on peut choisir de conserver uniquement celui de ceinturage.
- Le chaînage de couronnement en béton armé des murs, incliné dans le cas des pointes des murs de pignon et des murs intermédiaires de refend, doit être prévu dès lors que la hauteur sous pointe de ces murs est supérieure à 1,50 m.  
Leur hauteur minimale est dorénavant de 10 cm.

Dans le cas de maçonneries de blocs de coffrage, un enrobage minimal des armatures verticales, par le béton de remplissage, de 10 mm doit être respecté (entre la paroi intérieure et l'armature la plus proche de celle-ci).



### Ventilation du vide sanitaire :

Désormais le vide sanitaire doit être obligatoirement ventilé. La surface totale des ouvertures en  $\text{cm}^2$  devra être au minimum égale à 5 fois la surface du plancher en  $\text{m}^2$ , avec un minimum de quatre.

Par exemple, pour 100  $\text{m}^2$  de surface de plancher, la surface des orifices de ventilation doit être au moins égale à 500  $\text{cm}^2$ .



## FOCUS JURISPRUDENCE

par *Dramane Diallo* -  
Gestionnaire Sinistres Construction



### "SERVITUDE DE TOUR D'ECHELLE" : C.Cass., Civ 3ème, 12.novembre 2020, n°19-22.106

**Un propriétaire n'est pas toujours tenu de mettre sa propriété à la disposition de son voisin pour les besoins de travaux de construction.**

La Cour de cassation rappelle que la «servitude de tour d'échelle», qui est l'obligation imposée au propriétaire mitoyen de mettre son terrain à la disposition de son voisin le temps des travaux, n'est possible que si elle est indispensable.

Dans cette présente affaire, la société "A", propriétaire d'un terrain contigu à celui appartenant à la SCI "B", a obtenu un permis de construire l'autorisant à édifier un immeuble en limite de sa propriété.

Soutenant que la pose et l'isolation des fondations de l'immeuble impliquaient la réalisation de travaux de terrassement sur la parcelle voisine, elle a assigné la SCI "B" en autorisation de tour d'échelle afin de pénétrer sur son fonds pendant la durée des travaux.

Elle n'a cependant pas obtenu gain de cause auprès des juges, au motif que le projet aurait pu être différent pour éviter l'empiètement.

Soulignons également que le tour d'échelle n'est pas inscrit dans le Code civil: il est consacré par la jurisprudence. Réservé aux propriétés existantes, il ne s'applique pas aux constructions nouvelles. En cas de désaccord des parties (maître de l'ouvrage et son voisin), il pourrait être autorisé par le juge, sous certaines conditions, le temps des travaux.

## EN BREF

par *Michaël Fargeix* -  
Souscripteur Construction



### **C.Cass., Civ. 3è, 12 novembre 2020, n° 19-18.213 - Champ d'application de la responsabilité décennale**

La Cour de cassation considère ici que les travaux d'installation d'un système de climatisation constituent un ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil. Ils sont ainsi couverts par la garantie décennale de l'entreprise les ayant réalisés.

### **Cass.3e civ., 1er octobre 2020, n° 18-20.80 - Assurance des maîtres d'oeuvre.**

Le défaut de déclaration d'une mission de maîtrise d'oeuvre confiée à un architecte peut entraîner un refus de garantie de l'assureur de responsabilité décennale.

### **Cass.3e civ., 9 juillet 2020, n° 19-18.954 - Préjudice Immatériel**

Lorsque la responsabilité décennale est engagée et que le sinistre occasionne des pertes immatérielles, celles-ci doivent être indemnisées jusqu'à l'achèvement des travaux nécessaires à la réparation des désordres.

### **CA de Colmar, 2ème civ., 2 octobre 2020, RG n°18/05920**

La rénovation partielle d'une toiture doit être considérée comme un ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil et donc soumis à la garantie décennale.



### **Pompe à chaleur : l'entretien régulier devient obligatoire**

Le décret 2020-912 du 28 juillet 2020 impose désormais un contrôle des pompes à chaleur tous les deux ans.

Cette obligation, qui pèse sur le propriétaire, concerne aussi bien les nouveaux équipements qui devront être contrôlés au plus tard dans les deux ans à compter de leur installation, que les existants, qui devront l'être avant le 1er juillet 2022.



POUR TOUTE INFORMATION  
CONTACTEZ

Alexandra Picheyre

[alexandra.picheyre@besse.fr](mailto:alexandra.picheyre@besse.fr)



[www.besse.fr](http://www.besse.fr)

CB.IPL

Écrire à : 46 bis rue des Hauts Pavés - BP 80205 - 44002 Nantes cedex 01 - [www.besse.fr](http://www.besse.fr)

SAS au capital de 75 450 € - Siège social : 135 Boulevard Haussmann 75008 Paris - RCS Paris 433 869 427 - SIRET 433 869 427 00024 - APE 6622Z - N° identification intracommunautaire : FR 19 433 869 427  
Conseil et courtier en assurances [exerçant conformément à l'article L521-2-1°b] du Code des assurances] - n° ORIAS : 07 019 245 - [www.orias.fr](http://www.orias.fr)  
Soumis au contrôle de l'ACPR : 4 place de Budapest 75009 Paris - Liste des fournisseurs actifs disponible sur [www.besse.fr](http://www.besse.fr)