

## Risques liés à l'argile : s'informer pour se prémunir

by RL Immobilier - dimanche, août 28, 2022

<http://correspondances.fr/risques-lies-a-largile-sinformer-pour-se-premunir/>

**La quasi-totalité de la superficie de la Moselle est classée en zone à risque de retrait-gonflement des argiles. Qu'il s'agisse d'un terrain constructible, d'une maison à bâtir ou d'un bien existant, les notaires apportent à l'acquéreur les conseils qui lui permettront d'éviter ou d'atténuer ce fléau.**

Depuis la canicule de juillet 2003, qui, entre autres dégâts, a lézardé des milliers de façades en France entière, les épisodes de sécheresse sont multipliés. La Moselle n'échappe pas au phénomène : au cours des dix dernières années, pas moins de huit situations de catastrophe naturelle ont été reconnues dans les seules villes de Metz et de Thionville. Les maisons individuelles sont particulièrement vulnérables aux mouvements de terrain qui, suite au retrait, puis à la réhydratation des sols argileux, peuvent endommager la structure même des bâtiments.

### Constructions encadrées

Votée le 23 novembre 2018 et entrée en application deux ans plus tard, la loi Elan (Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique), a mis en place un dispositif définissant les règles de construction dans les zones exposées. Elle impose la réalisation d'une étude géotechnique à charge du vendeur dès le stade de l'achat du terrain constructible.

Dans le cas d'un contrat portant sur la construction d'une maison, le maître d'ouvrage doit fournir l'étude géotechnique, qui sera annexée à la promesse ou à l'acte de vente. Le maître d'œuvre – en l'occurrence, le constructeur – réalisera si nécessaire une étude géotechnique de conception. Les travaux prévus pour éviter le risque de retrait-gonflement des argiles engageront sa responsabilité décennale. Les précautions prises lors du creusement des fondations s'avèrent parfois coûteuses, mais elles le seront toujours moins que les réparations des fissures, lézardes, distorsions des portes et fenêtres et autres ruptures de canalisations que peuvent entraîner les mouvements de terrains post-sécheresse.

### Vérifier les indices

Les maisons construites avant la promulgation de la loi Elan échappent à cet encadrement juridique. Avant l'achat, il convient de s'enquérir d'éventuels sinistres survenus dans la commune et de bien examiner la maison. Les fissures aux niveaux des jointoiments de la terrasse ou des annexes, des lézardes en façade ou au plafond ou des irrégularités au niveau des carrelages peuvent constituer des indices de retrait-gonflement des argiles.

Le cas échéant, ces démarches doivent être entreprises dans un délai de deux ans après la découverte du vice et de cinq ans après la date d'acquisition.

Imprévisibles, les dégâts peuvent affecter une maison qui n'avait pas bougé depuis un siècle ou encore, toucher une maison, mais pas sa voisine immédiate. En cas de sinistre, il convient de prévenir au plus tôt la mairie, qui sollicitera un arrêté de catastrophe naturelle, et l'assurance, dont l'expert viendra analyser

l'origine des dégâts.