

Information de l'acquéreur ou du locataire

Obligations du vendeur ou du bailleur

Introduction

La loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages a créé dans son article 77, codifié à l'article L 125-5 du code de l'environnement, une **obligation d'information** de l'**acheteur** ou du **locataire** de tout bien immobilier (bâti et non bâti) situé en zone de sismicité ou/et dans un plan de prévention des risques prescrit ou approuvé.

L'arrêté du 19 mars 2013 modifiant l'arrêté du 13 octobre 2005 portant définition du modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques entre en vigueur le 1er juillet 2013. Il est complété des informations relatives au Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM) résiduels et de la réalisation ou non des prescriptions imposés dans le règlement des Plans de Préventions des Risques, Naturels, Technologiques et Miniers.

A cet effet sont établis directement par le vendeur ou le bailleur :

1. d'une part, un "**état des risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT)**" établi **moins de 6 mois avant** la date de conclusion du contrat de vente ou de location, en se référant aux informations arrêtées par le préfet, consultable en préfecture, sous-préfecture ou mairie du lieu où se trouve le bien, ainsi que sur Internet.
2. d'autre part, **l'information écrite** (déclaration sur papier libre) précisant les **sinistres** sur le bien ayant donné lieu à **indemnisation** au titre des effets d'une **catastrophe naturelle ou technologique**, pendant la période où le vendeur ou le bailleur a été propriétaire ou dont il a été lui-même informé par écrit lors de la vente du bien.

Cet état des risques ainsi constitué doit être joint à la promesse de vente et à l'acte de vente, et dans le cas des locations, à tout contrat écrit de location. En cas de vente, il doit être à jour lors de la signature du contrat, en application de l'article Article L271-5 du code de la construction.

Etat des risques

Dans quelle(s) commune(s), cette information est-elle obligatoire ?

Les communes dans lesquelles s'applique l'information relative à l'état des risques sont celles :

- ◆ situées dans une zone **de sismicité de 2 à 5** (faible à forte) *
- ◆ situées dans une zone couverte par un **plan de prévention des risques technologiques**, ou par un **plan de prévention des risques miniers**, ou par un **plan de prévention des risques naturels prévisibles**, prescrit ou approuvé.

Qu'elles sont les personnes concernées ?

Il s'agit des **vendeurs ou des bailleurs** : personnes physiques ou morales de droit public ou privé, y compris les collectivités territoriales, l'Etat ou leurs établissements publics.

Quels sont les biens concernés ?

Tous les biens immobiliers, bâtis ou non, quelle que soit leur destination, situés dans ces communes sont concernés par cet état des risques qui est à la charge des vendeurs et bailleurs.

Quels sont les types d'actes et de contrats concernés ?

- ◆ les **promesses unilatérales** de vente ou d'achat,
- ◆ les **contrats de ventes**,
- ◆ les contrats écrits de location de biens immobiliers, bâtis ou non, y compris tout type de contrat donnant lieu à un bail locatif « 3, 6, 9ans »,
- ◆ les **locations saisonnières** ou de vacances,
- ◆ les locations meublées,
- ◆ les contrats de vente en futur état d'achèvement (VEFA),

Quels sont les types d'actes et de contrats NON concernés ?

- ◆ les contrats de construction de maison individuelle **sans fourniture de terrain**,
- ◆ les contrats de location **non écrits** (baux oraux),
- ◆ les contrats de séjour dans les établissements comportant des locaux collectifs et a fortiori offrant des services à leurs résidents,
- ◆ les ventes de biens immobiliers dans le cadre de **procédures judiciaires**,
- ◆ les transferts de propriété réalisés dans le cadre de **procédures de préemption, de délaissement et d'expropriation**.

Comment remplir l'état des risques ?

Le vendeur ou le bailleur peut librement aller consulter à la mairie, en sous-préfecture, à la préfecture, un dossier contenant **toutes les informations nécessaires** pour compléter l'état des risques.

En se référant à ces documents, il doit établir cet état des risques sur la **base du modèle** arrêté par le ministre chargé de la prévention des risques majeurs.

A ce dernier doivent être **annexés** les extraits de documents notamment graphiques disponibles en mairie (dans le dossier consultable relatif à l'information acquéreur locataire) permettant de localiser l'immeuble, objet de la vente ou de la location, dans les différentes zones de risques identifiées.

Toutes ces informations se trouvent également sur Internet :

- sur le site de la préfecture à l'adresse : www.pyrenees-atlantiques.gouv.fr,
- sur le site de prim.net : Ma commune face aux risques, rubrique État des risques naturels, miniers et technologiques après recherche de la commune concernée.

Combien ça coûte ?

Le dossier est **librement consultable** en mairie. L'état des risques peut donc être établi **gratuitement** par le vendeur ou le bailleur.

Quel délai de validité pour l'état des risques ?

L'état des risques signé est valable **6 mois**. Si un délai plus long s'écoule entre la promesse et la vente effective, un nouvel état des risques devra être joint à l'acte de vente.

Informations sur les sinistres

Le vendeur ou le bailleur doit déclarer les sinistres qui ont fait l'objet d'une **reconnaissance de l'état** de catastrophe naturelle ou technologique et subis par le bien pendant la période où il a été propriétaire ou dont il a été lui-même informé.

Dans quelle(s) commune(s), cette information est-elle obligatoire ?

L'information relative aux sinistres est obligatoire dans **toutes les communes** ayant fait l'objet d'**au moins un arrêté** de reconnaissance de l'état de catastrophes naturelles ou technologiques, soit la quasi-totalité de la France.

Quels sont les sinistres concernés ?

Sont concernés tous les sinistres ayant donné lieu au **versement d'une indemnité** au titre de la garantie nationale contre les effets des catastrophes technologiques ou naturelles constatées par arrêté interministériel, soit au profit du propriétaire vendeur ou bailleur, soit au profit d'un précédent propriétaire de l'immeuble concerné, dans la mesure où le vendeur ou le bailleur en a été lui-même informé.

Quelles sont les personnes concernées ?

Ce sont tous les vendeurs ou bailleurs **propriétaires** du bien concerné, personnes physiques ou morales de droit privé ou moral.

Quels sont les biens concernés ?

Tous les types d'immeubles **bâtis** sont concernés.

Quels sont les types d'actes et de contrats concernés ?

- ◆ les contrats de ventes,
- ◆ les contrats écrits de location d'immeubles bâtis, y compris tout type de contrat donnant lieu à un bail locatif « 3, 6, 9 ans »,
- ◆ les locations saisonnières ou de vacances,
- ◆ les locations meublées.

Quels sont les types d'actes et de contrats NON concernés ?

- ◆ les contrats de location non écrits (baux oraux),
- ◆ les contrats de séjour dans les établissements comportant des locaux collectifs et a fortiori offrant des services à leurs résidents,
- ◆ les ventes de biens immobiliers dans le cadre de procédures judiciaires,
- ◆ les transferts de propriété réalisés dans le cadre de procédures de préemption, de délaissement et d'expropriation.

Comment savoir et dire si le bien a fait l'objet d'une indemnisation ?

Le vendeur ou le bailleur doit dire si à sa connaissance le bien a été indemnisé au titre du régime catastrophe naturelle (c'est à dire durant la période où il est propriétaire, et le cas échéant sur la base de la déclaration écrite qui lui a été remise au moment de la vente du bien). Il peut se **renseigner auprès de son assureur**.

Cette information écrite est **annexée au contrat de location**, et en cas de vente, mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

Pour quoi faire ?

L'objectif de l'information préventive est de rendre le citoyen **conscient** des risques majeurs auxquels il peut être exposé. Informer sur les phénomènes passés ou prévisibles, leurs conséquences et les mesures pour s'en protéger et en réduire les dommages, il sera ainsi **moins vulnérable**.

Cette double information est complémentaire des autres dispositifs communaux ou départementaux : Document d'Information Communal sur les risques Majeurs, Dossier Départemental sur les Risques Majeurs, réunions publiques, affichages des risques, repère des Plus Hautes Eaux Connues.

L'information contribue à la **culture du risque**. Elle s'inscrit dans une politique globale de gestion des risques conforme à la stratégie nationale du développement durable.

Questions les plus fréquentes sur l'information acquéreur locataire

A quoi sert cette nouvelle obligation ?

L'objectif est d'assurer une **transparence totale** lors de transactions immobilières et de permettre à l'acquéreur/locataire de connaître, en certaines zones du territoire, les servitudes qui s'imposent au bien qu'il va occuper, les sinistres qu'a subis celui-ci, les précautions en matière d'urbanisme ou de construction à respecter et les obligations et recommandations à connaître pour la sécurité de sa personne, de ses proches et de ses biens.

Où puis-je me procurer l'imprimé « état des risques naturels, miniers et technologiques » ?

L'imprimé "état des risques naturels, miniers et technologiques" peut être téléchargé sur le site de la préfecture ou sur le site prim.net (en version pdf).

L'état des risques doit-il être établi par le vendeur et l'acheteur au moment de la promesse de vente ou de l'acte de vente ?

Il doit être établi au moment de la promesse de vente et actualisé au moment de la vente en cas de modification de la situation du bien au regard des risques pris en compte depuis la promesse de vente. Il est annexé à l'acte authentique de vente et paraphé des deux parties (vendeur/bailleur – acquéreur/locataire).

Les renouvellements de baux par tacite reconduction sont-ils concernés ?

Non

L'état des risques doit-il être validé par un service de l'Etat ?

Non, mais il est établi par le vendeur ou le bailleur sur la base des informations transmises et mises à dispositions par le Préfet de département.

Les documents disponibles en mairie ou en préfecture sont-ils gratuits ?

La consultation du document communal d'information est **gratuite**, les photocopies peuvent être payantes comme pour toute autre reproduction. Les services des mairies et des préfectures n'ont pas à remplir l'état des risques.

Il en est de même des documents de référence qui sont listés par le préfet.

Qu'est-ce que je risque si je ne remplis pas l'état des risques ou si je ne donne pas l'information à l'acheteur ou au locataire ?

Le non-respect de la part du vendeur ou du bailleur de la double obligation d'information sur les risques naturels et technologiques majeurs ainsi que sur les sinistres ayant touchés le bien permet à l'acquéreur ou au locataire de demander au juge la **résolution du contrat** ou une **diminution du prix de vente ou de location**. Il n'y a pas de liens ni de conséquences avec les contrats d'assurance habitation.

Où puis-je trouver l'information pour remplir ce formulaire si je n'ai pas Internet et si les mairies ne sont pas capables de me fournir le dossier communal d'information sur les risques technologiques et naturels majeurs ?

Toutes les mairies concernées ont été destinataires du dossier communal d'information qu'elles doivent mettre à disposition de toute personne.

En tout état de cause, ces dossiers sont consultables aussi en préfecture ou en sous-préfecture.

De plus, un exemplaire a été adressé à la Chambre départementale des notaires.

Ils sont téléchargeables sur le site Internet de la préfecture.

Tous les risques connus sur la commune sont-ils à mentionner ?

Seuls les risques pris en compte par un **Plan de Prévision des Risques** et la **sismicité** le cas échéant, sont à mentionner au titre de l'obligation d'information des acquéreurs et locataires. Cependant, d'autres risques peuvent exister. Il faut encourager les personnes à consulter le dossier départemental des risques majeurs (DDRM) et le document d'information communal sur les risques majeurs.

Quelle est la durée de validité de l'état des risques ?

Les informations contenues dans l'état des risques doivent être conformes aux informations arrêtées par le Préfet et contenues dans le dossier communal d'information.

En cas de location ou de promesse de vente, leur **mise à jour doit être vérifiée** par le vendeur ou le bailleur au moins tous les six mois.

Au moment de la vente, l'état des risques doit reprendre les informations nouvelles ou mises à jour qui s'imposent le lendemain de la publication au Recueil des Actes Administratifs du département, du nouvel arrêté préfectoral qui les définit.

Quelles différences entre un PPR prescrit, PPR approuvé, PPR appliqué par anticipation ?

Un plan de prévention des risques (PPR) est un document réalisé par l'Etat qui fait connaître les zones à risques qu'il réglemente. Ce plan vaut servitude d'utilité publique qui s'impose à tous. Il est annexé au Plan local d'urbanisme (PLU) qui doit se mettre en conformité si nécessaire.

Un PPR **prescrit** correspond à la **première phase** de l'élaboration de ce document. A ce stade, les zones soumises aux phénomènes (ou aléas) sont connues, les zones de risques ne sont pas encore parfaitement délimitées, mais un périmètre plus restreint que la commune, peut être retenu sur la base de la cartographie de l'aléa et figurer dans le dossier communal d'information.

Un PPR **approuvé** correspond au **document achevé** ; il comporte la délimitation des zones à risques qui font l'objet d'une réglementation.

Il est conseillé de consulter le règlement du PPR à la mairie, à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer ou à la préfecture pour connaître précisément les règles qui s'appliquent à chacune de ces zones.

Le PPR peut-être appliqué par anticipation dans certaines situations, c'est à dire avant l'enquête publique, la consultation des conseils municipaux et son approbation définitive, afin d'éviter toute nouvelle implantation dangereuse.

L'état des risques doit-il être rempli et annexé au contrat si le bien ne se situe pas dans une zone à risque mais se trouve sur le territoire d'une commune listée dans l'arrêté préfectoral ?

L'état des risques n'est dû **que** si le bien se situe dans la zone exposée aux risques du PPR approuvé, ou dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration du PPR prescrit, ou en zone sismique réglementée.

Comment remplir l'état des risques si le bien ne figure pas sur la cartographie transmise par le Préfet ?

Un certain nombre de PPR présente une cartographie limitée à la partie du territoire communal réellement soumise aux risques.

Dans ce cas, le bien se situant en dehors du périmètre du plan de prévention des risques, il n'est pas nécessaire d'établir et d'annexer un état des risques naturels et technologiques.

Cependant, un état avec des non partout garantit au vendeur/bailleur qu'il a bien rempli ses obligations d'information et qu'il est de bonne foi.

Si l'immeuble est situé en dehors des zones d'aléas sur une commune disposant d'un PPR prescrit, au n°3 de l'état des risques ne faut-il pas indiquer « non » quant à la situation de l'immeuble ?

Il convient de se référer au **périmètre de prescription** mentionné par l'arrêté préfectoral prescrivant le PPR. En l'absence d'un périmètre défini de façon spécifique et reporté dans le dossier communal d'information, c'est l'ensemble du territoire communal qui constitue le périmètre à prendre en compte ; dans ce cas tout contrat de vente ou de location de biens immobiliers situés dans la commune doit annexer un état des risques naturels et technologiques.

Comment doit-on comprendre la notion de périmètre de PPR ?

Lorsque le PPR est prescrit, le préfet détermine un périmètre d'études. A défaut, c'est l'ensemble du territoire communal qui doit être considéré comme le périmètre.

Lorsque le PPR est approuvé ou appliqué par anticipation, le périmètre du PPR s'entend par le périmètre des zones réglementées. La zone « blanche » ne fait pas partie du périmètre. Ce périmètre se substitue au périmètre de prescription.

Que dois-je annexer à l'état des risques ?

L'état des risques est accompagné des photocopies des parties des cartes permettant de localiser le bien au regard des risques encourus pris en compte dans le PPR.

Ces cartes sont dans le dossier communal d'information des acquéreurs et locataires sur les risques technologiques, miniers et naturels mis à disposition en mairie, préfecture, sous-préfectures et chambre des notaires ainsi que sur le site Internet de la préfecture.

Dois-je prendre en compte les sites dits SEVESO qui sont connus ?

Uniquement si ceux-ci font l'objet d'un PPR technologique prescrit ou approuvé.

Questions sur l'obligation d'information sur les sinistres

La déclaration relative aux sinistres est-elle à fournir même si le bien n'a pas été sinistré mais se situe sur le territoire d'une commune ayant fait l'objet d'un arrêté catastrophe naturelle (CATNAT) ?

Non

Concernant l'obligation d'information sur le ou les sinistres ayant touché un bien, existe-t-il un modèle de déclaration ?

Non, cette déclaration se fait sur papier libre. Elle précise les sinistres auxquels le bien a été exposé et indemnisé depuis 1982 dans le cadre du régime d'assurance spécifique aux catastrophes.

Elle est **obligatoire** pour tous les biens pour lesquels les propriétaires successifs, vendeur ou bailleur, ont bénéficié, à la suite d'un sinistre, d'une indemnisation au titre des catastrophes naturelle et/ou

technologique quelle que soit la localisation et indépendamment de l'existence d'un PPR ou du zonage sismique.

Mon appartement n'a pas été sinistré mais les parties communes ont été inondées. Dois-je faire une déclaration ?

Oui, en cas de vente car vous êtes aussi propriétaire de ces parties. Il convient alors de s'adresser au syndic.

* Le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010, entré en vigueur le 1^{er} mai 2011, établit un nouveau zonage sismique de la France et détermine cinq zones de sismicité croissante, pour l'application des règles de construction parasismiques et pour l'information des populations :

- une zone 1 de sismicité très faible, où il n'y a pas de prescription parasismique particulière : l'état des risques naturels et technologiques n'est pas obligatoire dans cette zone, sauf si le bien est situé dans le périmètre d'un PPR,
- quatre zones où l'application de règles de construction parasismique est justifiée. Ces quatre zones sont définies de la manière suivante :
 - une zone 2 de sismicité faible,
 - une zone 3 de sismicité modérée,
 - une zone 4 de sismicité moyenne ,
 - une zone 5 de forte sismicité, limitée aux départements de la Guadeloupe et de la Martinique.

Dans ces quatre zones (2, 3 ,4, 5) , un état des risques naturels et technologiques est obligatoire lors des transactions immobilières.