

L'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers : rappels réglementaires, aspects pratiques et mise en œuvre

Sébastien Gominet, Géographe, Institut des Risques Majeurs

L'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs introduite par la loi du 30 juillet 2003 puis codifiée dans le code de l'environnement (article L. 125-5) est entrée en vigueur le 1er juin 2006. A l'image des mesures adoptées concernant les termites, l'amiante ou le plomb, cette nouvelle obligation a renforcé le schéma réglementaire de l'information préventive qui reposait jusque là essentiellement sur la réalisation de documents que le citoyen devait faire la démarche de consulter, le plus souvent en mairie. Cette nouvelle procédure fait donc entrer la prévention des risques dans la vie courante et devrait permettre de contribuer à faire du citoyen un acteur plus responsable, mieux à même de se protéger et de participer à la protection de ses concitoyens, ce qui représente un des grands objectifs de la loi du 13 août 2004 de modernisation de la sécurité civile. Des questions demeurent malgré tout quant à la mise en œuvre et à l'efficacité de cette mesure.

L'obligation d'information sur les risques naturels et techno-

logiques est double : elle concerne à la fois les risques auxquels est exposée l'habitation, indiqués dans les Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN), les Plans de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) et le zonage sismique de la France, mais aussi les sinistres subis et qui ont donné lieu au versement d'une indemnité au titre des effets d'une catastrophe naturelle ou technologique.

Le vendeur ou le bailleur d'un bien immobilier, bâti ou non bâti, doit donc annexer au contrat de vente ou de location :

- Une fiche « état des risques » réalisée à partir des informations mises à disposition par le préfet de département et disponibles dans les préfectures, les sous-préfectures ainsi qu'en mairie. Le modèle de cette fiche a été défini par arrêté et elle doit être établie moins de 6 mois avant la date de conclusion du contrat de vente ou de location ;
- une déclaration sur papier libre indiquant les sinistres subis par le bien ayant donné lieu à indemnisation au titre

des effets d'une catastrophe naturelle ou technologique, pendant la période où le vendeur a été propriétaire ou dont il a été lui-même informé par écrit lors de la vente du bien.

Dans quelles communes s'applique cette obligation d'information ?

La fiche « état des risques » est obligatoire pour les biens immobiliers situés dans les communes :

- qui disposent d'un **PPRT prescrit ou approuvé**,
- qui disposent d'un **PPRN prescrit ou approuvé**,
- soumises au **risque sismique** (zones de sismicité Ia, Ib, II ou III mentionnées à l'article 4 du décret n° 91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique)

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 technologique.

Dans tous les cas, chaque préfet de département, avec l'aide des services déconcentrés de l'Etat, prend :

- un arrêté fixant la liste des communes dans lesquelles s'applique l'information relative à l'état des risques.
- un arrêté par commune concernée précisant les risques technologiques et naturels auxquels la commune est exposée en tout ou en partie de son territoire ainsi que les documents de référence. A chacun de ces arrêtés sont annexés :
 - des extraits cartographiques des documents de référence permettant de délimiter les zones de la commune exposées aux risques identifiés ;
 - une fiche synthétique listant et décrivant succinctement les risques et donnant, dans la mesure du possible, des indications simples et compréhensibles sur leur nature, leurs caractéristiques et leur intensité

- le cas échéant le niveau de sismicité de la commune (ou la carte régionale du zonage sismique indiquant le découpage cantonal et le détail des niveaux de sismicité)

Quelles 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 risques concernés ?

Les risques concernés sont

- **les risques technologiques** liés aux effets d'accidents susceptibles de survenir dans les installations figurant sur la liste prévues au IV de l'article L.515-8 du code de l'environnement et visés au 1^{er} alinéa de l'article L.515-15 du même code **pris en compte dans les PPRt approuvés ou prescrits** (excepté le risque minier) ;
- **les risques naturels** visés au 1 de l'article L562-1 du code de l'environnement, tels que inondations, mouvements de terrains, y compris affaissements de cavités souterraines et de marnières, avalanches, incendies de forêts, séismes, éruptions volcaniques, tempêtes, cyclones) **pris en compte dans les PPRN approuvés ou prescrits** ;

Le risque sismique.

Tout autre type de risque est exclu du champ de cette obligation d'information acquéreur/locataire. Pour les risques miniers, l'article L.75-2 du code minier instaure une obligation d'information de tout acheteur d'un terrain sur le tréfonds duquel une mine a été exploitée.

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

Selon la circulaire du 27 mai 2005 relative à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers, il s'agit :

- des promesses unilatérales de vente ou d'achat,
 - des contrats de ventes
 - des contrats écrits de location de biens immobiliers, bâtis ou non, y compris tout type de contrat donnant lieu à un bail locatif «3, 6, 9 ans »,
 - des locations saisonnières ou de vacances,
 - des locations meublées,
 - des contrats de vente en futur état d'achèvement (VEFA), les cessions gratuites, les échanges avec ou sans soulte, les donations, partages successoraux ou actes assimilés, les baux emphytéotiques, etc.
- Dans le cadre des ventes publiques, l'état des risques doit être annexé au cahier des charges.

Modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques

«*Finalement, en l'état actuel des choses, c'est donc bien une information à l'échelle de la commune et non à l'échelle du bien concerné qui est fournie à l'acquéreur ou au locataire.*»

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

Il s'agit :

- Des contrats de construction de maison individuelle sans fourniture de terrain,
- Des contrats de location non écrits (baux oraux),
- Des contrats de séjour dans les établissements comportant des locaux collectifs et a fortiori offrant des services à leurs résidents (par exemple contrat de séjour dans une maison de retraite ou un logement foyer et plus généralement contrat comportant la fourniture de prestations « hôtelières », sociales ou médicales)
- 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

consulter en mairie, en sous-préfecture ou à la DDE, le dossier (arrêté préfectoral pris par commune) contenant 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 et téléchargeable sur le site www.prim.net (arrêté du 13 octobre 2005 portant définition du modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques).

L'article R.125-26 du code de l'environnement précise que « l'état des risques [...] mentionne les risques dont font état les documents et le dossier mentionnés à l'article R.125-24 et auxquels l'immeuble faisant l'objet de la vente ou de la location est exposé. Cet état est accompagné des extraits de ces documents et dossier permettant de localiser cet immeuble au regard des risques encourus ». De même, la circulaire du 27 mai 2005 précise que l'état des risques « sera accompagné des extraits des documents [...] permettant de localiser l'immeuble, objet de la vente ou de la location, dans les différentes zones de risques identifiées ». Cette même circulaire précise aussi « que les services de l'Etat n'ont, en aucun cas, à fournir une

information « à la parcelle », à l'occasion de chaque vente ou location de bien immobilier. Les extraits de cartes annexés aux arrêtés préfectoraux pris par commune sont fournis à l'échelle du 1/25 000 ce qui n'est pas suffisant pour localiser de manière sûre certains bâtiments au regard des risques encourus. Finalement, en l'état actuel des choses, c'est donc bien une information à l'échelle de la commune et non à l'échelle du bien concerné qui est fournie à l'acquéreur ou au locataire.

Quel délai de validité pour l'état des risques ?

L'état des risques doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion du contrat de location écrit, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente d'un bien immobilier, auquel il est annexé par le vendeur ou le bailleur. 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. Il est valable pour la totalité de la durée du contrat et de son éventuelle reconduction. En cas de colocation, il est fourni à chaque signataire lors de sa première entrée dans les lieux. Le cas échéant, il est actualisé en cas d'une entrée différée d'un des colocataires. ■

Article L.125-5 du Code de l'Environnement (partie législative)

Articles R125-23 à R125-27 du Code de l'Environnement (partie réglementaire)

Arrêté du 13 octobre 2005 portant définition du modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques

Circulaire du 27 mai 2005 relative à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs

N.B. : Le terme bien immobilier s'applique à toute construction individuelle ou collective, à tout terrain, parcelle ou ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.