



## L'Information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs entre en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2006



Dans le domaine des risques naturels et technologiques majeurs, l'information est une condition essentielle pour que le citoyen prenne conscience des risques majeurs auxquels il peut être exposé. Informé 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. 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.

La loi du 30 juillet 2003, relative à la prévention des risques technologique et naturels et à la réparation des dommages a créé deux obligations distinctes 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 (PPR) prescrit ou approuvé.

Cette information préalable sera obligatoire à partir du 1<sup>er</sup> juin, dans les communes :

- qui disposent d'un plan de prévention des risques. Dans la Marne, elles sont 386
- ou/et qui ont fait l'objet d'un arrêté interministériel de reconnaissance d'état de catastrophe naturelle

### Les dispositions :

Lors des transactions immobilières dans les communes concernées, chaque vendeur ou bailleur d'un bien bâti ou non bâti **devra annexer à la promesse de vente** et à l'acte de vente, et dans le cas des locations, à tout contrat écrit de location :

#### Dans les communes couvertes par un PPR

L'«état des risques» établi moins de 6 mois avant la date de conclusion du contrat de vente ou de location, en se référant au document communal d'informations qu'il pourra consulter en préfecture, sous-préfectures ou mairie du lieu où se trouve le bien ainsi que sur Internet.

#### 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.

En cas de renouvellement du contrat de location, il n'est pas nécessaire d'annexer un état des risques actualisé.

#### 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 ?

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 «3,6,9ans»,
- des locations saisonnières ou de vacances,
- des locations meublées,
- des contrats de vente en futur état d'achèvement (VEFA),
- des cessions gratuites, des donations, des partages successoraux, etc.

#### Comment remplir l'état des risques ?

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

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

#### Dans les communes qui ont fait l'objet d'un arrêté de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

L'information écrite 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.

#### Quels sont les sinistres 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.

#### Qu'elles 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 ?

Il s'agit :

- des contrats de ventes
- des contrats écrits de location d'immeubles bâtis, 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

#### 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 remis 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.

**Toutes les informations concernant cet article sont en ligne sur le site internet de la Préfecture : [www.marne.pref.gouv.fr](http://www.marne.pref.gouv.fr) et [www.prim.net](http://www.prim.net)**