



Questions les plus fréquentes sur l'information acquéreur locataire

Généralités

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 et technologique »

L'imprimé n'est pas un formulaire administratif mais un modèle pour donner les informations. Il n'est pas délivré par les services mais cependant il peut être photocopié à partir d'un original inclus dans le dossier communal d'information [DCI]. Il est téléchargeable sur Internet à partir du site www.prim.net.

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)

Si un contrat de location est en cours au 1^{er} juin 2006 , faut-il établir un état des risques ?

Non , par contre en cas de co-location , il faut l'établir sur la base du contrat en cours en cas de nouvelle entrée dans les lieux pour un co-locataire.

Si un compromis de vente a été signé avant juin, l'acte authentique de vente doit-il alors faire l'objet d'un état des risques ?

Oui, mais il n'y a pas lieu de refaire une promesse de vente.

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 tout 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.

Dans le cadre de la modernisation de l'administration ; ils sont téléchargeables sur les sites Internet de la majorité des préfectures.

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

Seuls les risques pris en compte par un PPR 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 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 RAA du nouvel arrêté préfectoral qui les définit.

Questions sur l'imprimé état des risques

Au sujet du paragraphe 1

Quelle est la mention que je dois indiquer ?

Il s'agit de retranscrire le numéro (s'il existe) et la date de l'arrêté préfectoral qui est mentionné dans le dossier communal d'information.

Au sujet du paragraphe 2

Quelles sont les mentions que je dois indiquer ?

Il s'agit de l'adresse du bien immobilier qui fait l'objet de la vente ou de la location qui peut concerner plusieurs parcelles du cadastre.

Au sujet du paragraphe 3

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 en mairie ou en 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 présentent 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 et naturels mis à disposition en mairie, préfectures, sous-préfectures et chambre des notaires ainsi que sur la plupart des sites internet des préfectures.

Au sujet du paragraphe 4

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

Uniquement si ceux-ci font l'objet d'un PPR technologique prescrit. A ce jour, il existe quelques PPR technologiques prescrits mais il n'existe pas encore de PPR technologiques approuvés. Ceux-ci doivent être établis dans les 4 années à venir.

Au sujet du paragraphe 5

- Que signifie zone 0, Ia, Ib, II, III ?

Le territoire français est divisé en zone de sismicité où des règles de construction parasismique sont obligatoires :

- Zone 0 : sismicité négligeable mais non nulle
- zone Ia : sismicité faible.
- Zone Ib : sismicité faible mais non négligeable
- Zone II : sismicité moyenne
- Zone III : sismicité forte : uniquement en Guadeloupe et Martinique

Dans les communes de sismicité 0, l'état des risques n'est pas obligatoire, seules les installations nécessaires à la gestion de crise sont soumises à réglementation.

Si le bien est situé en zone de sismicité, quelle case dois-je cocher et quelle carte dois-je joindre ?

Dans ce cas, c'est la totalité du territoire communal qui est réglementée. Il faut cocher la case correspondante à la zone de sismicité de la commune mentionnée dans le dossier communal d'information.

Si un PPR sismique n'a pas été approuvé pour cette commune, il n'est pas établi de cartographie ; aucune carte n'est à joindre.

Si le bien est aussi situé dans le périmètre d'un PPR sismique, que dois-je remplir au paragraphe 5 ?

Il convient toujours de mentionner le niveau de sismicité de la zone, d'indiquer au paragraphe 3 le risque sismique et d'annexer, le cas échéant, un extrait de la cartographie du PPR sismique.

Au sujet du paragraphe 6

Que dois-je y mentionner ?

Il faut inscrire la référence des cartes ou documents inclus dans le dossier communal d'information que vous photocopiez et annexez à votre état des risques pour permettre la localisation du bien au regard des zones à risques réglementées.

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.

Où puis-je poser une question dont je ne trouve pas la réponse ?

Vous pouvez l'adresser à sdprm@ecologie.gouv.fr