

L'information de l'acquéreur ou du locataire : obligations du vendeur ou du bailleur

1. 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.

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

1. Un état des risques naturels et technologiques pris en compte par ces servitudes, à partir des informations mises à disposition par le préfet de département,
2. Une déclaration sur papier libre sur les sinistres ayant fait l'objet d'une indemnisation consécutive à une catastrophe reconnue comme telle.

Qu'est-ce que c'est ?

Lors des transactions immobilières, chaque vendeur ou bailleur d'un bien bâti ou non bâti devra annexer au contrat de vente ou de location :

1. d'une part, un « 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
Le modèle est téléchargeable à partir de www.maille.fr, rubrique urbanisme – logement.
2. d'autre part, l'information écrite 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.

2. Etat des risques

L'état des risques 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.

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

La commune de Maillé (Indre et Loire) est une des communes dans lesquelles s'applique l'information relative à l'état des risques car elle est située dans une zone sismique.

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.

A partir de quand ?

Cette obligation entre en vigueur le 1er août 2006.

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, 9 ans »,
- 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...

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,
- 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 de Maillé, 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

Le modèle est téléchargeable sur le site www.maille.fr, rubrique urbanisme – logement.

A ce dernier doit être annexé 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.

Combien ça coûte ?

Le dossier est librement consultable en mairie ou sur internet sur le site www.maille.fr, rubrique urbanisme – logement.

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.

3. 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. (voir la liste des arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle sur la commune de Maillé, consultable en mairie ou sur le site www.maille.fr, rubrique urbanisme – logement)

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.

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.

A partir de quand ?

Cette obligation entrera en vigueur le 1er août 2006.

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

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

Il s'agit :

- 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,
- 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 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

Pourquoi faire ?

L'objectif de l'information préventive est de rendre le citoyen conscient 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.

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.