

Si je vends ou je loue,

j'informe sur les risques
l'acheteur ou mon locataire

j'informe sur les sinistres
l'acheteur ou mon locataire

A partir de quand ?

A partir du 1^{er} juin 2006

Dans quel cas suis-je concerné ?

Si ma propriété se situe à l'intérieur du périmètre d'un plan de prévention des risques naturels ou technologiques ou en zone sismique réglementée.

Si ma propriété a fait l'objet depuis 1982, d'une (ou plusieurs) indemnisation après un événement reconnu comme catastrophe naturelle ou technologique.

Que dois-je faire ?

Remplir l'imprimé état des risques* et l'annexer au contrat de vente ou de location.

* Cet imprimé est disponible en mairie, préfecture ou téléchargeable sur Internet aux adresses : www.ecologie.gouv.fr et www.prim.net

Rédiger sur papier libre, la liste des sinistres subis par mon immeuble depuis 1982 lors d'événements reconnus comme catastrophes et l'annexer au contrat de vente ou de location.

Pour quel type de propriété ?

Pour tout bien immobilier bâti ou non bâti : appartement, maison, terrain

Pour quel type de contrat ?

Sont concernés :

les promesses de vente ou d'achat, les contrats de vente, les contrats écrits de location ou donnant lieu à un bail "3,6,9 ans", les locations saisonnières ou de vacances, les locations meublées, les contrats de vente en état futur d'achèvement, les cessions gratuites, les échanges avec ou sans soulte, les donations, les partages successoraux ou actes assimilés, les baux emphytéotiques.

Ne sont pas concernés :

les contrats de construction de maison individuelle sans fourniture de terrain, les contrats de séjour avec services (hôtel, logement foyer, maison de retraite), les ventes dans le cadre de procédures judiciaires, les transferts de propriété réalisés dans le cadre de procédures de préemption, de délaissement ou d'expropriation lorsqu'ils sont réalisés au bénéfice des attributaires des droits.

Comment savoir si je suis concerné ?

En consultant la liste des communes concernées à la mairie, à la préfecture, en sous-préfecture ou sur Internet.

En consultant la liste des arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique à la mairie, à la préfecture, en sous-préfecture ou sur Internet.

Où trouver les informations ?

En consultant le dossier communal d'information à la mairie, à la préfecture ou sous-préfecture et pour la plupart des départements sur le site Internet de la préfecture : www.departement.pref.gouv.fr

Au regard des indemnisations versées par mon assureur depuis 1982 et des informations dont j'ai eu connaissance par les propriétaires précédents

A quoi cela sert-il ?

A acheter ou à louer en toute transparence par une bonne connaissance des risques pris en compte, des catastrophes passées et des précautions en matière d'urbanisme ou de construction à respecter.

Et si je ne le fais pas ?

Le non-respect de ces deux obligations d'information de la part du vendeur ou du bailleur peut entraîner la résolution du contrat ou une diminution du prix.



Le plan de prévention des risques naturels (PPRN)

A partir de la connaissance des phénomènes tels que les inondations, les avalanches, les séismes, les fux de forêt... il est établi par les services de l'Etat, après concertation et en association avec les collectivités, pour déterminer les zones à risques et définir les mesures d'urbanisme, de construction et de gestion qu'il convient de respecter pour limiter les dommages.

Il est d'abord prescrit, puis soumis à enquête publique et enfin approuvé. Il s'impose alors au plan local d'urbanisme (PLU).

Dans certaines situations, afin d'éviter toute implantation dangereuse, il peut être appliqué par anticipation.

D'anciennes procédures : plan de surface admissible (PSA), plan de zones sensibles aux incendies de forêt (PZSIF), périmètre de l'article R111-3 du code de l'urbanisme et Plan d'exposition aux risques (PER) valent plan de prévention des risques naturels.

Le plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

Il est établi par les services de l'Etat en concertation avec les riverains, les exploitants et les collectivités pour les sites industriels les plus à risques. L'étude de danger porte sur les effets thermique, toxique ou de suppression.

Comme pour le PPRn, cette procédure, créée par décret en septembre 2005, prévoit qu'il est d'abord prescrit, puis soumis à enquête publique et enfin approuvé. Il s'impose alors au plan local d'urbanisme.

Le zonage sismique

Il est établi à partir de la connaissance historique des séismes et de la connaissance géologique du territoire.

Un sursage réglementaire avec quatre niveaux 1a, 1b, 2 et 3, est en vigueur depuis 1991 accompagné de règles parasismiques pour les constructions neuves.

Les arrêtés de catastrophes naturelles ou technologiques

Tout immeuble, faisant l'objet d'un contrat d'assurance habitation est assuré en cas de catastrophe naturelle depuis 1982 par le biais d'une surprime obligatoire et de catastrophe technologique depuis 2003.

Ce dispositif apporte la garantie d'une indemnisation permettant la remise en état rapide des lieux sinistrés. Il est encadré par la reconnaissance par l'Etat du caractère exceptionnel du phénomène.

Attention !

Cette double obligation ne porte que sur l'exposition de votre propriété aux risques naturels et technologiques pris en compte par des procédures réglementaires. Cependant, elle peut être exposée à d'autres phénomènes naturels ou situés aux abords d'activités susceptibles de générer des risques naturels, technologiques ou miniers.

Pour en savoir plus

à la préfecture :

Le dossier départemental aux risques majeurs (DDRM) liste les communes concernées et décrit les phénomènes, leurs conséquences sur les personnes et les biens ainsi que les mesures collectives et individuelles pour en limiter les dommages.

à la mairie :

Le dossier d'information communal aux risques majeurs (DICRM) précise, à l'échelle de la commune, les dispositions prises pour la réduction des risques et la sauvegarde des personnes.

sur Internet :

Les sites www.ecologie.gouv.fr et www.prim.net du Ministère de l'écologie et du développement durable facilitent l'accès aux informations mises en ligne sur Internet par les préfectures de département.



Vente ou location
d'une propriété située
en zone à risques
naturels ou
technologiques

Informations à donner
à l'acquéreur ou
au locataire
par
le vendeur ou
le bailleur



carte des communes de France
où s'applique l'obligation d'établir un état des risques



carte des communes de France ayant fait l'objet depuis 1982
d'un ou plusieurs arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes