

Notice explicative

Information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs... comment ça marche?

La loi du 30 juillet 2003 sur la prévention des risques et la réparation des dommages a créé deux obligations d'informations des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers:

A partir de quand?	
Au plus tard à partir du 1er juin 2006	
Sur quoi dois-je informer le futur propriétaire ou locataires?	
Sur les risques	Sur les sinistres
Où suis-je concerné? Sur la commune où se situe le bien dès lors qu'elle possède un plan de prévention des risques (PPR) naturels ou technologiques approuvé ou prescrit et/ou qu'elle est située en zone sismique.	Où suis-je concerné? Sur la commune où se situe le bien dès lors qu'un arrêté de catastrophe naturelle ou technologique a été pris sur ma commune, qu'elle soit ou non couverte par un PPR.
Que dois-je faire? Remplir un état des risques et l'annexer au contrat de vente ou de location.	Que dois-je faire? Faire la liste des sinistres ayant donné lieu à indemnisation suite à la reconnaissance d'état de catastrophe et l'annexer au contrat de vente ou de location.
Pour quel type de bien? tous les biens immobiliers <u>bâti</u> s ou <u>non</u> . Sont concernés: <ul style="list-style-type: none">• les promesses unilatérales de vente ou d'achat, les contrats de vente et les contrats écrits de location de biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, y compris tout type de contrat donnant lieu à un bail locatif "3,6,9 ans".• les locations saisonnières ou de vacances, les locations meublées etc.• les contrats de vente en état futur d'achèvement, les cessions gratuites, les échanges avec ou sans soulte, les donations, partages successoraux ou actes assimilés, les baux emphytéotiques etc. Ne sont pas concernés: <ul style="list-style-type: none">✗ les contrats de construction de maison individuelle sans fourniture de terrain,✗ les contrats de location non écrits (baux oraux),✗ les contrats de séjour dans les établissements comportant des locaux collectifs et à fortiori offrant des services à leurs résidents (par exemple: maison de retraite, logement foyer ou tout contrat comportant des 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, lorsqu'ils sont réalisés au bénéfice des attributaires des droits.	Pour quel type de bien? tous les biens immobiliers <u>bâti</u> s ayant fait l'objet d'une indemnisation suite à la reconnaissance de l'état de catastrophe. Sont concernés: <ul style="list-style-type: none">• les contrats de vente et les contrats écrits de location de biens immobiliers bâtis y compris tout type de contrat donnant lieu à un bail locatif "3,6,9 ans".• les locations saisonnières ou de vacances, les locations meublées etc.• les cessions gratuites, les échanges avec ou sans soulte, les donations, partages successoraux ou actes assimilés, les baux emphytéotiques etc. Ne sont pas concernés: <ul style="list-style-type: none">✗ les contrats de construction de maison individuelle sans fourniture de terrain,✗ les contrats de séjour dans les établissements comportant des locaux collectifs et à fortiori offrant des services à leurs résidents (par exemple: maison de retraite, logement foyer ou tout contrat comportant des 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, lorsqu'ils sont réalisés au bénéfice des attributaires des droits.

<p>Comment savoir si je suis concerné?</p> <p>En me renseignant en mairie: la liste des communes concernées est arrêtée et mise à jour régulièrement par le préfet, qui transmet cette information aux maires.</p>	<p>Comment savoir si je suis concerné?</p> <p>En me renseignant en mairie: la liste des communes concernées est arrêtée et mise à jour régulièrement par le préfet, qui transmet cette information aux maires.</p>
<p>Où vais-je trouver les informations pour remplir mon état des risques?</p> <p>Auprès de la mairie qui doit tenir à disposition du public les informations sur les risques naturels et technologiques majeurs transmises par le préfet sous la forme d'un dossier d'information.</p> <p>Auprès de la préfecture de département ou de la sous préfecture.</p>	<p>Où vais-je trouver les informations pour remplir mon état des risques?</p> <p>Auprès du propriétaire précédent si le sinistre a eu lieu avant que je sois propriétaire du bien concerné.</p> <p>Auprès de mon assureur.</p>
<p>Y a-t-il des documents à joindre à l'état des risques?</p> <p>Lorsque le bien est concerné par un PPR, il est utile de joindre à l'état des risques une copie du document cartographique permettant de situer le bien par rapport aux risques. Il s'agit soit du document cartographique contenu dans le dossier d'information transmis par le préfet soit d'une copie de la carte des aléas et/ou des risques du PPR original.</p>	<p>Y a-t-il des documents à joindre à l'état des risques?</p> <p>Lorsque un ou plusieurs sinistres a donné lieu à indemnisation, je joins la liste de ces sinistres à l'état des risques en précisant la nature de la catastrophe reconnue (par exemple: inondation, chute de blocs...) par un arrêté de catastrophe.</p>
<p>A quoi cela sert-il:</p> <p>A informer le futur propriétaire/locataire sur la position du bien immobilier en tout ou partie dans une zone réglementée par un plan de prévention des risques ou dans une zone sismique.</p>	<p>A quoi cela sert-il:</p> <p>A informer le futur propriétaire/locataire sur l'existence de risques qui ne seraient pas pris en compte par un document réglementaire.</p>
<p>Pourquoi?</p> <p>L'existence d'un PPR ou d'une zone sismique peut conduire à l'existence de règles d'urbanisme et de construction particulières qu'il est important de connaître.</p>	<p>Pourquoi?</p> <p>Dans les communes non dotées de PPR, l'indemnisation suite à un arrêté de catastrophe peut conduire, lorsque plus de 3 arrêtés ont été pris à une modulation des franchises d'assurance.</p>
<p style="text-align: center;">Et si je ne le fais pas:</p> <p>Le non-respect de ces deux obligations d'information peut permettre à l'acquéreur ou au locataire de poursuivre la résolution du contrat de vente ou de location ou d'exiger une diminution du prix de la transaction.</p>	

<p>Si je veux en savoir plus sur les risques naturels et technologiques majeurs de mon département:</p>	<p>Le DDRM (dossier départemental sur les risques majeurs) est accessible via le site Internet de la préfecture: http://www.ain.pref.gouv.fr et est tenu à disposition du public en préfecture et sous-préfecture.</p>
<p>Si je veux en savoir plus sur les risques naturels et technologiques majeurs de ma commune:</p>	<p>Il existe des documents communaux d'information préventive tenus à la disposition du public en mairie.</p> <p>Http://www.Prim.net rubrique « Ma commune face au risque majeur »: site de la Direction de la Prévention des Pollution et des Risques, Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable</p>
<p>Pour en savoir plus sur les risques naturels et technologiques majeurs:</p>	<p>Http://www.Prim.net : site de la Direction de la Prévention des Pollution et des Risques, Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable</p>