



## Question-réponse

<b>Thème</b>	<b>Contrat</b>
<b>Sous thème</b>	<b>Prévention des risques naturels majeurs</b>
<b>Titre</b>	<b>Obligation d'un état des risques naturels</b>
<b>Date</b>	<b>Juillet 2006</b>
<b>Numéro</b>	<b>18/2006</b>

*Le vendeur ou le bailleur d'un logement a-t-il l'obligation de délivrer un état des risques naturels, lorsque le bien concerné, est situé dans une commune couverte par un PPR/Plan de prévention des risques naturels.*

Cyclone, tempête, ouragan, inondation, mouvement de terrains, éruption volcanique, raz de marée, tremblement de terre, autant de phénomènes naturels qui rythment la vie de notre Martinique insulaire.

Ces phénomènes naturels, lorsqu'ils atteignent une forte intensité et dangerosité (ils sont alors qualifiés de «majeurs»), et compte tenu de l'état de vulnérabilité de notre Ile, présentent un risque pour les personnes et les biens, l'activité économique, l'environnement.

Parmi toutes des dispositions prises, pour éviter la catastrophe liée à la survenu d'un phénomène naturel majeur, le législateur cherche à protéger les acheteurs ou les locataires de logement.

**□ Etat des risques naturels : Information des acquéreurs et des locataires** [Code de l'environnement : art. L125-5 ; décret du 15/02/2005, JO du 17/02/2005]

La loi impose que les acquéreurs et les locataires de biens immobiliers (habitation ou autres) situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou dans les zones de sismicité définies par décret, soient informés par le bailleur ou par le vendeur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

L'information se fait en annexant au contrat de location ou à toute promesse unilatérale de vente, d'achat, et à tout contrat réalisant ou constatant la vente, un état des risques fondé sur les informations mises à disposition par le préfet.

**• Cette information sur les risques naturels est obligatoire dans les communes dont la liste est arrêtée par le préfet :** Elle concerne les biens situés :

- dans une zone exposée aux risques délimitée par un PPR/Plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé, ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 du Code de l'environnement ;

- dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un PPR/Plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ;

- dans une des zones de sismicité du territoire français. Le **zonage sismique national** définit **quatre zones de risque** (Ia, Ib, II ou III) : la Martinique (et la Guadeloupe) est située en «Zone de très forte dangerosité sismique», dite zone III.

• **Contenu de l'arrêté préfectoral** : Pour chacune des communes concernées, le préfet prend un arrêté précisant :

1° La liste des risques naturels prévisibles auxquels la commune est exposée sur tout ou partie de son territoire

2° La liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer :

- dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables, le ou les documents graphiques ainsi que la note de présentation de ce plan ;

- dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques naturels prescrit, les documents d'information élaborés à l'initiative d'une collectivité publique et tenus à la disposition du public, permettant une délimitation et une qualification de phénomènes ;

- dans les zones de sismicité, l'annexe prévue à l'article 4 du décret du 14.5.91 ;

- le cas échéant, le ou les arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique sur le territoire de la commune.

A l'arrêté préfectoral est annexé pour chaque commune un dossier comprenant :

- un ou plusieurs extraits des documents permettant de délimiter les zones de la commune exposées aux risques identifiés ;

- une fiche permettant de préciser la nature et, dans la mesure du possible, l'intensité des risques dans chacune des zones concernées.

Les documents et le dossier peuvent être consultés dans les mairies des communes intéressées, ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département.

Le préfet adresse une copie des arrêtés aux maires des communes concernées et à la chambre départementale des notaires.

• **Contenu de l'état des risques naturels** : L'état des risques annexé au contrat de location, ou à toute promesse unilatérale de vente, d'achat, et à tout contrat réalisant ou constatant la vente doit mentionner les risques naturels dont font état les documents mentionnés et le dossier annexé à l'arrêté préfectoral et auxquels l'immeuble faisant l'objet de la vente ou de la location est exposé.

Cet état est accompagné des extraits de ces documents et du dossier permettant de localiser cet immeuble au regard des risques naturels encourus.

L'état des risques doit être établi par le vendeur ou le bailleur, conformément à un modèle type, moins de six mois avant la date de conclusion du contrat de location écrit, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier.

• **Entrée en vigueur de l'obligation d'information sur les risques naturels** : L'obligation d'information sur les risques naturels qui incombent aux vendeurs et aux bailleurs est applicable depuis **le 1er juin 2006**.

Pour les locataires, cette obligation d'annexer l'état des risques concerne les contrats de location écrits «constatant l'entrée dans les lieux du nouveau locataire». Cette disposition ne s'applique donc qu'aux nouveaux entrants dans le logement à compter du 1<sup>er</sup> juin 2006.

• **Les sanctions** : Le défaut d'annexion de l'état des risques naturels, permet au locataire ou à l'acquéreur :

- soit d'obtenir l'annulation (ou la résolution) du bail ou de la promesse de vente (ou du contrat de vente)

- soit de demander au juge la diminution du prix de la location, ou du prix de vente.

**☐ Risques naturels : Information sur les prévisions de crues** [Code de l'environnement : art. L563-3 ; décret et arrêté du 14/03/2005, JO du 16/03/2005]

L'Etat a la responsabilité des prévisions, de la surveillance et de la transmission des informations relatives aux crues. Dans cette optique, un schéma directeur de prévision des crues doit être arrêté pour chaque bassin par le préfet coordonnateur de bassin.

Dans les zones exposées aux risques d'inondation, le maire doit procéder à l'inventaire des repères de crues existant sur le territoire communal et parmi ceux-ci distinguer les crues historiques, les nouvelles crues exceptionnelles ou les submersions marines.

Le décret et l'arrêté du 14 mars 2000 fixent les conditions d'application du dispositif (implantation des repères de crues) et prévoit les modalités d'information des propriétaires d'immeubles ou gestionnaires d'immeubles concernés par la matérialisation, l'entretien ou la protection des repères de crues (le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit les informer au moins un mois avant le début des opérations nécessaires).

#### **☐ A retenir**

L'obligation s'applique dans les mêmes termes en cas de risques technologiques pour les biens situés :

- «dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques approuvé »

#### **☐ Textes officiels**

*Décrets d'application de la loi du 30/07/2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages / Code de l'environnement : décret du 1/02/2005 : JO du 17/02/2005 et décret et arrêté du 14/03/2005, JO du 16/03/2005*