

Ministère de l'équipement,
des transports,
de l'aménagement du territoire,
du tourisme et de la mer



Ministère de l'écologie
et du développement durable

DIRECTION GÉNÉRALE DE L'URBANISME
DE L'HABITAT ET DE LA CONSTRUCTION

DIRECTION DE LA PRÉVENTION
DES POLLUTIONS ET DES RISQUES

Paris, le **27 MAI 2005**

le Directeur général de l'urbanisme
de l'habitat et de la construction,

le Directeur de la prévention
des pollutions et des risques

à

Mesdames et messieurs les préfets de département

Objet : information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs

Textes de référence :

- Article L.125-5 du code de l'environnement
- Décret n°2005-134 du 15 février 2005 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs
- Décret n°91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique

1 – Le cadre législatif et réglementaire général :

L'article L.125-5 du code de l'environnement a été introduit par l'article 77 de la loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages.

1 – 1 - L'article L.125-5 nouveau du code de l'environnement instaure deux obligations distinctes d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers :

- une obligation d'information sur les risques technologiques et naturels affectant le bien immobilier
- une obligation d'information sur les sinistres résultant de catastrophes technologiques ou naturelles reconnues ayant affecté en tout ou partie l'immeuble concerné

Bien que complémentaires, ces deux obligations d'information ont des champs d'application différents.

a) L'article L.125-5 (I et II) du code de l'environnement prévoit que toute transaction immobilière, vente ou location, intéressant des biens situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN), prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité, devra s'accompagner d'une information sur l'existence de ces risques à l'attention de l'acquéreur ou du locataire. Cette information prendra la forme d'un état des risques, dont le modèle sera défini par arrêté du ministre chargé de la prévention des risques majeurs, annexé par les soins du vendeur ou du bailleur aux promesses de vente ou d'achat, aux contrats de vente et aux contrats de location écrits

b) L'article L.125-5 (IV) prévoit que le vendeur ou le bailleur d'un immeuble bâti sinistré à la suite d'une catastrophe technologique ou naturelle, reconnue par un arrêté de catastrophe technologique ou naturelle, devra informer l'acquéreur ou le locataire des sinistres ayant affecté le bien pendant la période où il a été propriétaire et des sinistres dont il a été lui-même informé. Cette seconde obligation d'information s'applique même en dehors des communes ou des zones couvertes par un plan de prévention des risques prescrit ou approuvé ou par le zonage sismique.

c) Aux termes de l'article L. 125-5 (V) le non-respect de ces 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.

1 – 2 - Le décret n°2005-134 du 15 février 2005 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs :

- précise le champ d'application territorial de l'obligation d'information sur les risques (communes en tout ou partie, couvertes par un PPRT ou un PPRN prescrit ou approuvé, zones de sismicité définies par le décret n°91-461 du 14 mai 1991)
- indique, en fonction de l'état des connaissances, les documents à prendre en compte pour établir l'état des risques, dont un arrêté préfectoral devra fixer la liste pour chaque commune concernée
- prévoit l'annexion à l'arrêté préfectoral relatif à chaque commune d'un dossier d'information sur les risques composé d'extraits cartographiques et d'une fiche synthétique sur les risques recensés sur le territoire de ladite commune
- fixe les modalités de consultation des documents à prendre en compte et du dossier ainsi que les conditions de mise à jour et de publicité des arrêtés préfectoraux
- précise le contenu de l'état des risques à annexer aux actes de transaction et sa durée de validité
- précise la date d'entrée en vigueur de ces mesures.

1 – 3 - La mise en œuvre du dispositif implique que, dans le délai d'un an à compter du 17 février 2005, les arrêtés préfectoraux soient publiés et transmis, avec leurs annexes (dossiers comportant les extraits cartographiques et les fiches synthétiques sur les risques à prendre en compte) aux maires des communes concernées ainsi qu'à la chambre départementale des notaires

Il est bien entendu que les services déconcentrés de l'Etat n'ont, en aucun cas, à fournir une information « à la parcelle », à l'occasion de chaque vente ou location de bien immobilier.

Les communes concernées devront mettre les informations transmises par vos soins à disposition des vendeurs ou bailleurs intéressés qui en feront la demande, moyennant, le cas échéant, une participation aux frais de reproduction et de transmission des documents, dans les conditions prévues par l'article L.124-1 du code de l'environnement.

Le bon fonctionnement du dispositif suppose que les informations soient facilement compréhensibles et facilement accessibles.

A cet égard, les arrêtés préfectoraux préciseront si les documents peuvent être consultés à partir d'un site d'information électronique.

Une large diffusion et, dans les conditions prévues par l'article 3 du décret n°2005-134 du 15 février 2005, une actualisation régulière de ces arrêtés sont également indispensables.

2 - Les champs d'application :

2 - 1 - Champ d'application de l'obligation d'information sur les risques (I et II de l'article L.125-5 du code de l'environnement) :

a) Territoires concernés :

Sont concernées :

- dans les communes dotées de PPRT approuvés, les zones d'exposition aux risques
- dans les communes dotées de PPRN approuvés ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L.562-2 du code de l'environnement, les zones exposées aux risques
- dans les communes dotées de PPRT ou de PPRN prescrits, les périmètres mis à l'étude
- dans les communes faisant partie des cantons (en référence au « découpage administratif » en vigueur le 1^{er} janvier 1989, applicable en l'état, quelles que soient les modifications qu'il a pu connaître par la suite) classés en zones de sismicité Ia, Ib, II et III et listés en annexe du décret n°91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique, la totalité du territoire communal

Le préfet arrête la liste des communes répondant strictement aux critères ci-dessus pour l'intégralité ou pour partie de leur territoire.

b) Risques à prendre en compte :

Un arrêté préfectoral en établira la liste pour chacune des communes concernées.

Les risques concernés sont les risques technologiques et naturels pris en compte par les PPR approuvés ou prescrits et le risque sismique, à savoir :

- les risques technologiques liés aux effets d'accidents susceptibles de survenir dans les installations figurant sur la liste prévues au IV de l'article L.515-8 du code de l'environnement et visés au 1^{er} alinéa de l'article L.515-15 du même code ;
- les risques naturels prévisibles visés au I de l'article L.562-1 du code de l'environnement, tels que inondations, mouvements de terrains, y compris affaissements de cavités souterraines et de marnières, avalanches, incendies de forêts, séismes, éruptions volcaniques, tempêtes, cyclones.

Tout autre type de risques est exclu du champ de l'obligation prévue par le présent dispositif, sans préjudice des obligations spécifiques au titre des autres législations applicables.

Pour les risques miniers, l'article L.75-2 du code minier, dans sa rédaction issue de la loi n°99-245 du 30 mars 1999 instaure une obligation d'information de tout acheteur d'un terrain sur le tréfonds duquel une mine a été exploitée.

c) Personnes concernées :

Ce sont tous les vendeurs ou bailleurs (propriétaires ou non) : personnes physiques ou personnes morales de droit public ou privé, y compris les collectivités territoriales, l'Etat ou leurs établissements publics.

d) Types de biens concernés :

Tous les types de biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, sont concernés, quelle que soit leur destination.

e) Types d'actes et de contrats concernés :

Ce sont les promesses unilatérales de vente ou d'achat, les contrats de ventes 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 ».

Ce sont également les locations saisonnières ou de vacances, les locations meublées, etc.

Sont concernés les contrats de vente en état futur d'achèvement (VEFA), les cessions gratuites, les échanges avec ou sans soulte, les donations, partages successoraux ou actes assimilés, les baux emphytéotiques, etc.

Dans le cadre des ventes publiques, l'état des risques doit être annexé au cahier des charges.

f) Type d'actes et de contrats non concernés :

Ne sont pas concernés :

- 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 a fortiori offrant des services à leurs résidents (par exemple contrat de séjour dans une maison de retraite ou un logement foyer et plus généralement contrat comportant la fourniture de prestations « hôtelières », sociales ou médicales)
- les ventes de biens immobiliers dans le cadre de procédures judiciaires
- les transferts de propriété réalisés dans le cadre des procédures de préemption, de délaissement et d'expropriation, lorsqu'ils sont réalisés au bénéfice des attributaires de ces droits.

2 - 2 - Champ d'application de l'obligation d'information sur les sinistres (IV de l'article L.125-5 du code de l'environnement :

a) Territoires concernés :

Sont concernées toutes les communes ayant été déclarées au moins une fois en état de catastrophe technologique ou naturelle en application des articles L.128-1 et L.128-2 ou L.125-1 du code des assurances.

b) Sinistres concernés :

Sont concernés tous les sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre de la garantie contre les effets des catastrophes technologiques ou naturelles en application des dispositions précitées du code des assurances, 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 a été lui-même informé du sinistre correspondant.

c) Personnes concernées :

Ce sont tous les vendeurs ou bailleurs propriétaires du bien concerné, personnes physiques ou personnes morales. L'État est également soumis à cette obligation lorsqu'il vend ou loue un bien pour lequel il a été informé de sinistres survenus avant qu'il en soit propriétaire.

d) Types de biens concernés :

Tous les types d'immeubles bâtis sont concernés.

e) Types d'actes et de contrats concernés :

Ce sont les contrats de ventes et les contrats de location d'immeubles bâtis, y compris tout type de contrat donnant lieu à un bail locatif « 3,6,9 ans ».

Ce sont également les locations saisonnières ou de vacances, les locations meublées, etc.

Sont concernés les cessions gratuites, les échanges avec ou sans soulte, les donations, partages successoraux ou actes assimilés, les baux emphytéotiques, etc.

f) Type d'actes et de contrats non concernés :

Ne sont pas concernés :

- les contrats de construction de maison individuelle sans fourniture de terrain
- les contrats de séjour dans les établissements comportant des locaux collectifs et a fortiori offrant des services à leurs résidents (par exemple contrat de séjour dans une maison de retraite ou un logement foyer et plus généralement contrat comportant la fourniture de prestations « hôtelières », sociales ou médicales)
- les ventes de biens immobiliers dans le cadre de procédures judiciaires
- les transferts de propriété réalisés dans le cadre des procédures de préemption, de délaissement et d'expropriation, lorsqu'ils sont réalisés au bénéfice des attributaires de ces droits.

3 - Le rôle des services déconcentrés de l'Etat sous l'autorité du préfet dans le cadre de l'obligation d'information sur les risques :

3 - 1 - Recensement des communes concernées :

Le service compétent désigné par le préfet procède au recensement des communes concernées et en établit la liste, qui fait l'objet de l'arrêté préfectoral prévu à l'article 1er du décret n°2005-134 du 15 février 2005.

3 - 2 - Recensement des risques et des documents à prendre en compte pour chaque commune concernée :

Pour chaque commune concernée, le service compétent établit la liste des risques ainsi que la liste des documents à prendre en compte, et prépare l'arrêté préfectoral mentionné à l'article 2 du décret n°2005-134 du 15 février 2005.

Cet arrêté fixe :

- la liste des risques technologiques et naturels auxquels la commune est exposée en tout ou en partie et qui sont pris en compte par un PPR approuvé ou prescrit ou par le zonage sismique national
- la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer :
 - o le ou les documents graphiques (carte de zonage réglementaire et, dans la mesure du possible, carte des aléas) ainsi que la note de présentation des PPRT approuvés et des PPRN approuvés ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables
 - o en cas de PPRT ou de PPRN simplement prescrits, 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 des phénomènes (tels que les cartes d'aléas portées à la connaissance de la commune pour la réalisation de ses documents d'urbanisme : atlas des zones inondables, carte de localisation probable des avalanches, inventaire et cartographie des cavités souterraines et des marnières, etc.)
 - o en cas de PPRT ou de PPRN dont la révision a été prescrite, les documents comportant des informations nouvelles portées à votre connaissance et permettant de modifier l'appréciation de la nature ou de l'intensité des risques visés par le plan (tels que les cartes d'aléas issues des études préalables à la mise en révision du PPR)

- o l'annexe du décret n°91-461 du 14 mai 1991 modifié indiquant le classement de la commune en zone de sismicité
- o le cas échéant, le ou les arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe technologique ou naturelle sur le territoire de la commune

Les arrêtés ci-dessus mentionnés sont mis à jour :

- lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou approuvant un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou un plan de prévention des risques technologiques, ou approuvant la révision d'un de ces plans
- pour tenir compte de toute nouvelle prescription de PPR sur une commune déjà dotée d'un PPR prescrit ou approuvé
- lors du retrait, de l'abrogation ou de la suppression par l'autorité administrative compétente et lors de l'annulation ou de la suspension par voie juridictionnelle d'un PPR
- lorsque des informations nouvelles portées à votre connaissance permettent de modifier l'appréciation de la nature ou de l'intensité des risques auxquels est susceptible de se trouver exposée tout ou partie d'une commune faisant l'objet d'un de ces plans.

Dans ce dernier cas, il s'agira pour le moins de tenir compte d'un nouvel état des connaissances sur les risques, issu notamment de la réalisation de nouvelles études ou de la survenue d'un événement catastrophique. Cette évolution de l'état des connaissances justifiera à plus long terme, selon les cas, soit une modification du projet de PPR en cours d'élaboration, soit une application anticipée de certaines de ses dispositions, soit la mise en révision du PPR approuvé, soit l'élaboration d'un nouveau PPR.

3 - 3 - Etablissement des dossiers par commune :

En outre, l'arrêté préfectoral mentionné à l'article 2 du décret n°2005-134 du 15 février 2005 comportera en annexe un dossier comprenant, pour chaque commune :

- un ou plusieurs extraits cartographiques des documents de référence permettant de délimiter des parties du territoire communal homogènes au regard de l'exposition aux risques. Lorsque les documents de référence sont des PPR approuvés ou appliqués par anticipation, les extraits cartographiques seront tirés des documents graphiques affichant le zonage réglementaire de ces PPR, doublés dans la mesure du possible des extraits pertinents des cartes d'aléas de ces mêmes PPR
- une fiche synthétique listant et décrivant succinctement les risques, si possible par partie du territoire communal homogène au regard de l'exposition aux risques, et donnant, dans la mesure du possible, des indications simples et compréhensibles sur leur nature, leurs caractéristiques et leur intensité
- lorsque la connaissance du risque n'est pas suffisamment documentée, la fiche synthétique mentionnera l'existence et la nature des risques sans les qualifier, ni les quantifier.

4 - Rôle des vendeurs et des bailleurs de biens immobiliers :

4 - 1 - Information due aux acquéreurs et aux locataires en matière de risques affectant les biens immobiliers à vendre ou à louer :

Chaque vendeur ou bailleur, en se référant aux documents qu'il consultera à la mairie du lieu où se trouve situé le bien, établira un état des risques, dont le modèle sera défini par arrêté du ministre chargé de la prévention des risques majeurs.

Cet état des risques devra être établi moins de six mois avant la date de conclusion de la promesse de vente, du contrat de vente ou du contrat de location écrit auquel il sera annexé.

Il sera accompagné des extraits des documents et dossier mentionnés à l'article 2 du décret n°2005-134 du 15 février 2005 (notamment des documents cartographiques, lorsqu'ils existent) permettant de localiser l'immeuble, objet de la vente ou de la location, dans les différentes zones de risques identifiées (zonage réglementaire et, dans la mesure du possible, carte d'aléas du PPRN ou du PPRT, extrait des cartes informatives en l'absence de PPR opposable...).

4 - 2 - Information due en matière de sinistres survenus aux biens immobiliers bâtis à vendre ou à louer :

Le vendeur ou le bailleur doit donner une liste des sinistres subis par le bien pendant la période où il a été propriétaire ou dont il a lui-même été informé. Sont mentionnés les sinistres ayant donné lieu à indemnisation au titre des effets d'une catastrophe technologique ou naturelle constatée par arrêté interministériel. Cette information est annexée au contrat de location et, en cas de vente, mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

Dans les communes où s'applique également l'obligation d'information sur les risques, cette information sur les sinistres sera reportée dans l'état des risques. Dans les autres communes, seule devra être renseignée la partie de l'état des risques concernant les arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe technologique ou naturelle et les sinistres survenus sur l'immeuble bâti.

5 - Date d'entrée en vigueur et continuité des dispositions des I, II, III et IV de l'article L.125-5 du code de l'environnement :

Vous disposez d'un an, à compter du 17 février 2005, pour publier au recueil des actes administratifs du département l'arrêté fixant la liste des communes concernées et les arrêtés relatifs à chaque commune.

La double obligation d'information sur les risques et sur les sinistres est applicable, dans une commune donnée, à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication au recueil des actes administratifs du département des arrêtés prévus au III de l'article L.125-5 du code de l'environnement. Ces arrêtés devront donc impérativement être publiés à la même date.

En cas d'annulation d'un PPR et dès la notification du jugement correspondant, le préfet doit prescrire sans délai l'élaboration d'un nouveau PPR. Il ne devrait donc pas y avoir de discontinuité d'application de l'obligation d'information sur les risques.

La levée de l'obligation d'information sur les risques ne prendra effet qu'en cas de retrait, d'abrogation ou de suppression de l'acte prescrivant ou approuvant le PPR correspondant.

* *
*

Vous voudrez bien me rendre compte, sous le double timbre de la Direction de la prévention des pollutions et des risques et de la Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, des difficultés que vous pourrez rencontrer dans la mise en œuvre de la présente circulaire.

Le Directeur général de l'urbanisme,
de l'habitat et de la construction


François DELARUE

Le Directeur de la prévention
des pollutions et des risques



Thierry TROUVE