

Deux informations distinctes

L'information des acquéreurs et des locataires

- A compter du 1er juin 2006
- ### Les vendeurs et les bailleurs de biens immobiliers ont 2 obligations :
- 1- Informer les acquéreurs et les locataires sur l'indemnisation de sinistres résultant de catastrophes technologiques ou naturelles reconnues comme telles, dont il a connaissance ayant affecté tout ou partie de l'immeuble concerné depuis 1982
 - 2 - Etablir un état des risques contenant des éléments sur la sismicité réglementaire et sur les servitudes liées aux risques naturels et technologiques dans le cadre des plans de prévention de risques

Ministère de l'écologie et du développement durable **DPPR** et DDE de Vaucluse

L'information des acquéreurs et des locataires

1 - La déclaration sur les sinistres

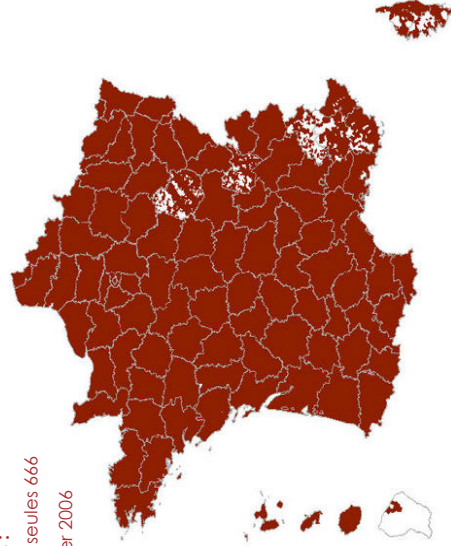
- Elle se fait sur papier libre.
- Elle concerne toute indemnisation versée, dans le cadre du régime d'assurance spécifique aux catastrophes naturelles ou technologiques,
- En cas d'indemnisation entre la promesse de vente et la signature de l'acte authentique de vente, la déclaration est actualisée.
- La déclaration est annexée au contrat de vente ou de location.
- Il n'y a pas d'effet rétroactif.

Ministère de l'écologie et du développement durable **DPPR** et DDE de Vaucluse

L'information des acquéreurs et des locataires

Catastrophes Naturelles :
Sur le territoire national, seules 666 communes ne sont pas concernées au 15 février 2006

Dans le Vaucluse les 151 communes ont été reconnues en CATNAT



Ministère de l'écologie et du développement durable **DPPR** et DDE de Vaucluse

L'information des acquéreurs et des locataires

2 - l'état des risques

- Il est établi directement par le vendeur ou le bailleur en reportant les informations contenues dans le DCI.
- Sans intervention de l'administration (préfecture, DDE, Mairie ...) et sous la responsabilité du vendeur ou du bailleur.
- Il peut être établi avec l'aide d'un conseil (notaire, avocat, CAUE, ADIL...) ou d'un professionnel de l'immobilier (agence, géomètre, architecte...).

Ministère de l'écologie et du développement durable **DPPR** et DDE de Vaucluse

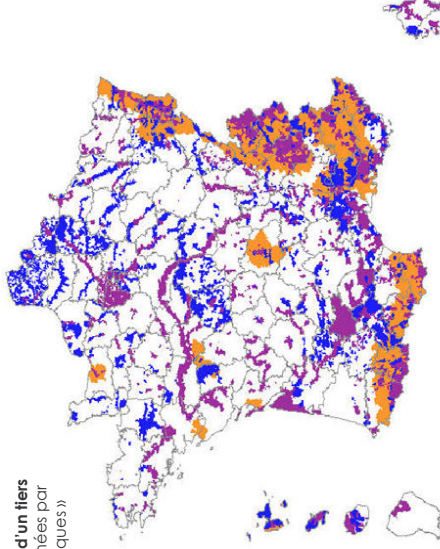
L'information des acquéreurs et des locataires

Sur le territoire national, **plus d'un tiers des communes** sont concernées par l'obligation d'un « état des risques »)

En Vaucluse...

Les 151 communes du département sont concernées par l'élaboration d'un état des risques dans le cadre de l'IAL

Commune avec PPR approuvé
Commune avec PPR prescrit
Commune à sismicité réglementée



Ministère de l'écologie et du développement durable **DPPR** et DDE de Vaucluse

L'information des acquéreurs et des locataires

Quand établir un état des risques?

Lors de la vente ou de la location, de tout immeuble situé dans :

- le périmètre d'un PPR technologique approuvé,
- le périmètre d'un PPR naturel prévisible approuvé ou rendu immédiatement opposable,
- le périmètre mis à l'étude si le PPR est prescrit,
- une commune à zone réglementée de sismicité au titre du décret 91-461 du 14 mai 1991, modifié par le décret n° 2000-892 du 13 septembre 2000.

Ministère de l'écologie et du développement durable **DPPR** et DDE de Vaucluse

L'information des acquéreurs et des locataires

Validité de l'état des risques

- L'état des risques doit être établi depuis moins de 6 mois.
 - Être actualisé en cas de mise à jour des informations contenues dans le DCI, entre la promesse de vente et la signature de l'acte authentique.
 - Inclus dans le dossier de diagnostic technique en cas de vente.
 - Visé des deux parties, il est annexé au contrat de vente ou de location avec le cas échéant une cartographie permettant de localiser l'immeuble au regard de ces risques.
- En cas d'information erronée, l'acquéreur ou l'acheteur peut demander au juge la diminution de la vente ou de la location voire la résiliation du contrat.

Ministère de l'écologie et du développement durable **DPPR** et DDE de Vaucluse

L'information des acquéreurs et des locataires

Où trouver les informations pour établir l'état des risques... ?

Dans le dossier communal d'information (le DCI...)

- Les informations sont fournies par le Préfet dans un dossier communal d'information (DCI) librement consultable en mairie, sous-préfecture et préfecture.
- le DCI comprend notamment :
- une fiche précisant la nature et, si possible, l'intensité des risques dans chacune des zones à risques ainsi définies et listant les documents de référence,
 - les extraits cartographiques permettant de localiser un bien au regard de ces zones.

Ministère de l'écologie et du développement durable **DPPR** et DDE de Vaucluse