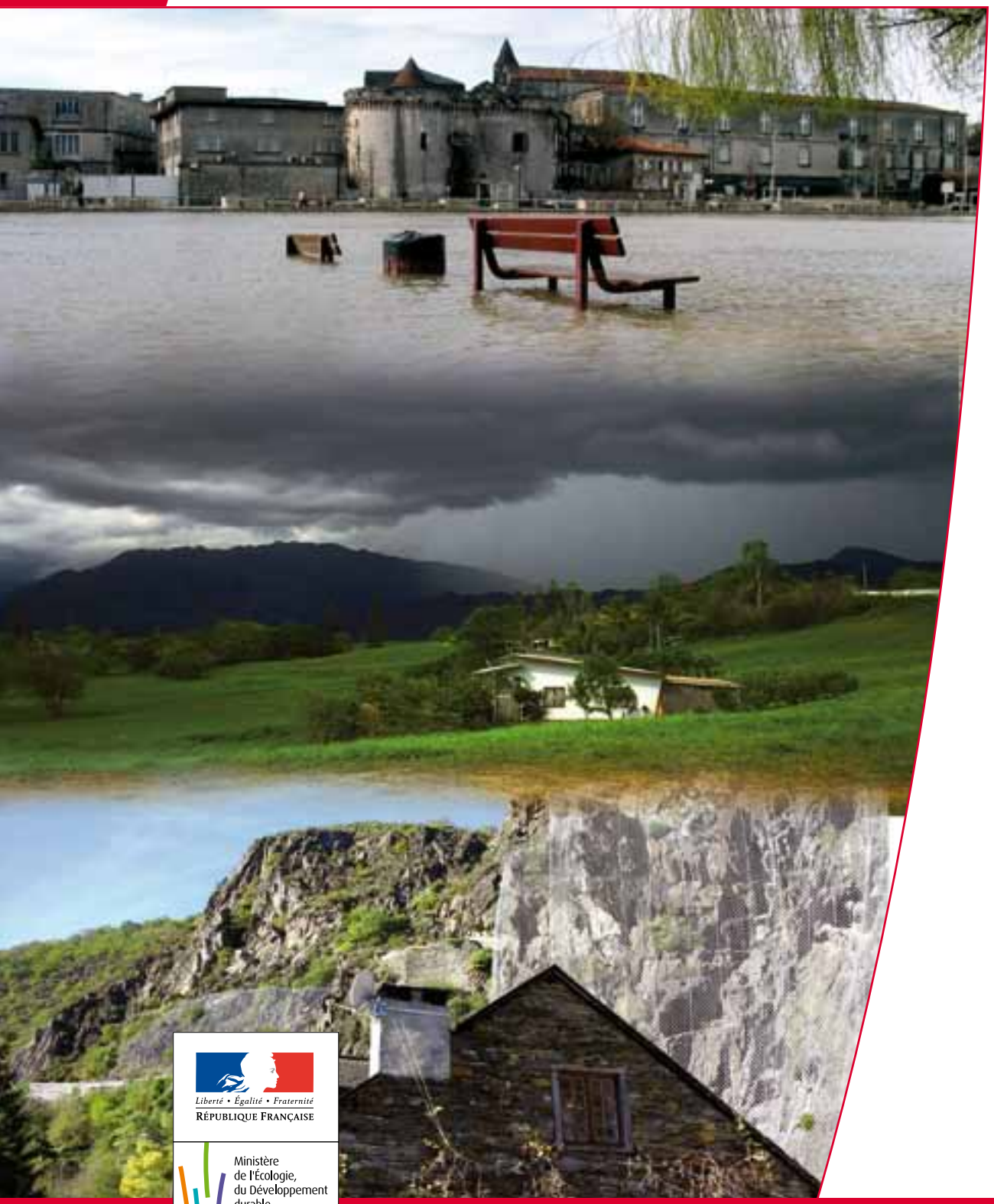
L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS

Renseignements utiles à l'état des risques et à la déclaration de sinistre



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement

Ressources, territoires, habitats et logement
Énergies et climat
Développement durable
Prévention des risques
Infrastructures, transports et mer

Présent pour l'avenir

Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement

www.developpement-durable.gouv.fr







Sommaire

UNE DOUBLE OBLIGATION 3

QUESTIONS LES PLUS FRÉQUENTES 4

L'ÉTAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES 6

LOCALISER LE BIEN PAR RAPPORT AUX RISQUES PRIS EN COMPTE DANS UN PPR 7

RENSEIGNER L'ÉTAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES 8

INFORMER SUR LES INDEMNISATIONS APRÈS SINISTRES 9

GLOSSAIRE 10

UNE DOUBLE
OBLIGATION

La loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages rend obligatoire l'information de l'acheteur ou du locataire de tout bien immobilier (bâti et non bâti) situé en zone de sismicité et/ou dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels ou technologiques prescrit ou approuvé, permettant ainsi de connaître les servitudes qui s'imposent à son bien et les sinistres qu'a subi ce dernier [articles L125-5 et R125-26 du code de l'environnement].

Cela impose, lors de toutes transactions immobilières, au vendeur ou au bailleur d'un bien bâti ou non bâti d'annexer au maximum deux documents au contrat de vente ou de location :

- selon la localisation du bien, un état des risques naturels et technologiques ;
- quelque soit la localisation du bien, une information écrite sur les sinistres subis par le bien ayant donné lieu à indemnisation au titre des effets d'une catastrophe naturelle ou technologique, reconnue comme telle par un arrêté interministériel pendant la période où le vendeur ou le bailleur a été propriétaire ou dont il a été lui-même informé par écrit lors de la vente du bien (pour les immeubles bâtis uniquement).

Cette double obligation est entrée en vigueur en juin 2006.



QUESTIONS
LES PLUS FRÉQUENTES

	L'état des risques naturels et technologiques	La déclaration des sinistres indemnisés
À quoi cela sert-il ?	À acheter ou à louer en toute transparence, en informant l'acheteur ou le locataire sur les servitudes s'imposant à son bien au regard du zonage sismique et/ou des risques pris en compte dans un plan de prévention des risques afin qu'il puisse se préparer et adapter en conséquence son habitat ou l'usage du bien.	À informer des sinistres ayant affecté un bien à la suite d'une catastrophe naturelle ou technologique reconnue comme telle.
Quels types de biens sont concernés ?	Tous les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis sont concernés.	Seuls les immeubles bâtis ayant subi un sinistre indemnisé.
Quels types de contrats sont concernés ?	Tous les contrats sauf : ▸ les contrats de construction de maisons individuelles sans fourniture de terrain ; ▸ les contrats de séjours avec services (hôtels, foyers, maisons de retraite...) ; ▸ les ventes dans le cadre de procédures judiciaires ; ▸ les transferts de propriété dans le cadre de procédures de préemption, de délaissement ou d'expropriation ; ▸ les ventes de parts de sociétés civiles immobilières (SCI).	
Dans quels cas mon bien est-il concerné ?	S'il est situé à l'intérieur d'une zone sismique réglementée, d'un plan de prévention des risques technologiques, d'un plan de prévention des risques naturels ou d'un document élaboré antérieurement à 1995 et valant PPRN (plan des zones exposées aux risques naturels, plan des surfaces submersibles, plans d'exposition aux risques).	Quelque soit la localisation du bien, s'il a été sinistré et a fait l'objet depuis 1982 d'au moins une indemnisation suite à un événement reconnu par un arrêté interministériel portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique.

	L'état des risques naturels et technologiques	La déclaration des sinistres indemnisés
Comment savoir si mon bien est dans une commune concernée ?	En recherchant si ma commune se situe en zone sismique réglementée ou s'il existe un plan de prévention des risques naturels ou technologiques ; en se référant pour cela à la liste des communes concernées par l'information des acquéreurs et des locataires, établie par arrêté préfectoral.	En consultant la liste des arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique à la mairie, à la préfecture, à la sous-préfecture ou sur internet (www.prim.net onglet ma commune face aux risques, rubrique information acquéreur/locataire) car toutes les communes ayant été déclarées au moins une fois en état de catastrophe naturelle ou technologique sont concernées (soit la quasi totalité de la France).
Comment savoir si mon bien est concerné ?	En recherchant si mon bien se situe à l'intérieur du périmètre d'un plan de prévention des risques naturels ou technologiques ; en se référant pour cela à l'arrêté préfectoral spécifique de la commune, au document communal d'information et aux cartes associées permettant sa localisation vis-à-vis des zones dans lesquelles des risques sont pris en compte ou en recherchant si mon bien se situe en zone sismique.	En me renseignant auprès de mon assureur ou à partir des déclarations des précédents propriétaires.
Que dois-je faire ?	Remplir le modèle de formulaire état des risques naturels et technologiques en suivant la procédure (voir page 8), le signer et l'annexer au contrat de vente ou de location.	Informer par écrit sur papier libre ou sur le modèle proposé sur le portail prim.net (onglet ma commune face aux risques, rubrique information acquéreur/locataire) de tout sinistre subi par le bien ayant donné lieu depuis 1982 au versement d'une indemnité suite à un événement reconnu par un arrêté interministériel de catastrophe naturelle ou technologique.
Où trouver les informations ?	À la mairie, à la préfecture, à la sous-préfecture, en consultant le dossier d'information disponible sur simple demande ou à partir du portail internet www.prim.net (onglet ma commune face aux risques, rubrique information acquéreur/locataire)	Auprès de mon assureur et à partir des déclarations remises par les différents propriétaires depuis 1982.
Combien de temps est-ce valable ?	Il doit être établi moins de 6 mois avant la date d'annexion au contrat de vente ou de location et les informations figurant dans l'état des risques naturels et technologiques doivent être revues au moment de l'acte de vente.	

L'ÉTAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Un modèle d'état des risques naturels et technologiques, établi par le ministère en charge de la prévention des risques, est téléchargeable à partir du portail www.prim.net onglet ma commune face aux risques, rubrique information acquéreur/locataire au format Word ou pdf. Il est à compléter à partir des informations collectées en préfecture, sous-préfecture, mairie ou sur internet.

Il précise si le bien est :
• dans une zone sismique réglementée (zone 1, 2, 3, 4, 5), définie par décret ;
• dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRt) et les effets pris en compte lors de la prescription de ce plan :
- effets thermiques,
- effets de surpression,
- effets toxiques ;

• dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels (PPRn) prescrit, appliqué par anticipation ou approuvé* et les risques pris en compte par ce plan (voir tableau).

Une cartographie à joindre à l'état des risques naturels et technologiques doit permettre de localiser le bien au regard des risques pris en compte dans le PPR. Le zonage sismique ne nécessite pas de cartographie particulière puisqu'il concerne l'ensemble du territoire communal.

Pour établir votre état des risques naturels et technologiques, localiser le bien en priorité.

Aléas naturels pris en compte dans les PPR naturels

avalanches	inondations	sécheresse	crues torrentielles
mouvements de terrain	volcans	cyclones	remontées de nappes
feux de forêts	séismes	autres	submersions rapides



*cf. glossaire page 10 : le plan de prévention des risques naturels (pprn)

POUR LOCALISER
LE BIEN PAR RAPPORT AUX RISQUES PRIS EN COMPTE DANS UN PPR

L'état des risques naturels et technologiques est obligatoire uniquement si le bien se situe :
• en zone de sismicité 2, 3, 4 et 5 ;
• à l'intérieur du périmètre d'un plan de prévention des risques naturels et technologiques (PPR).

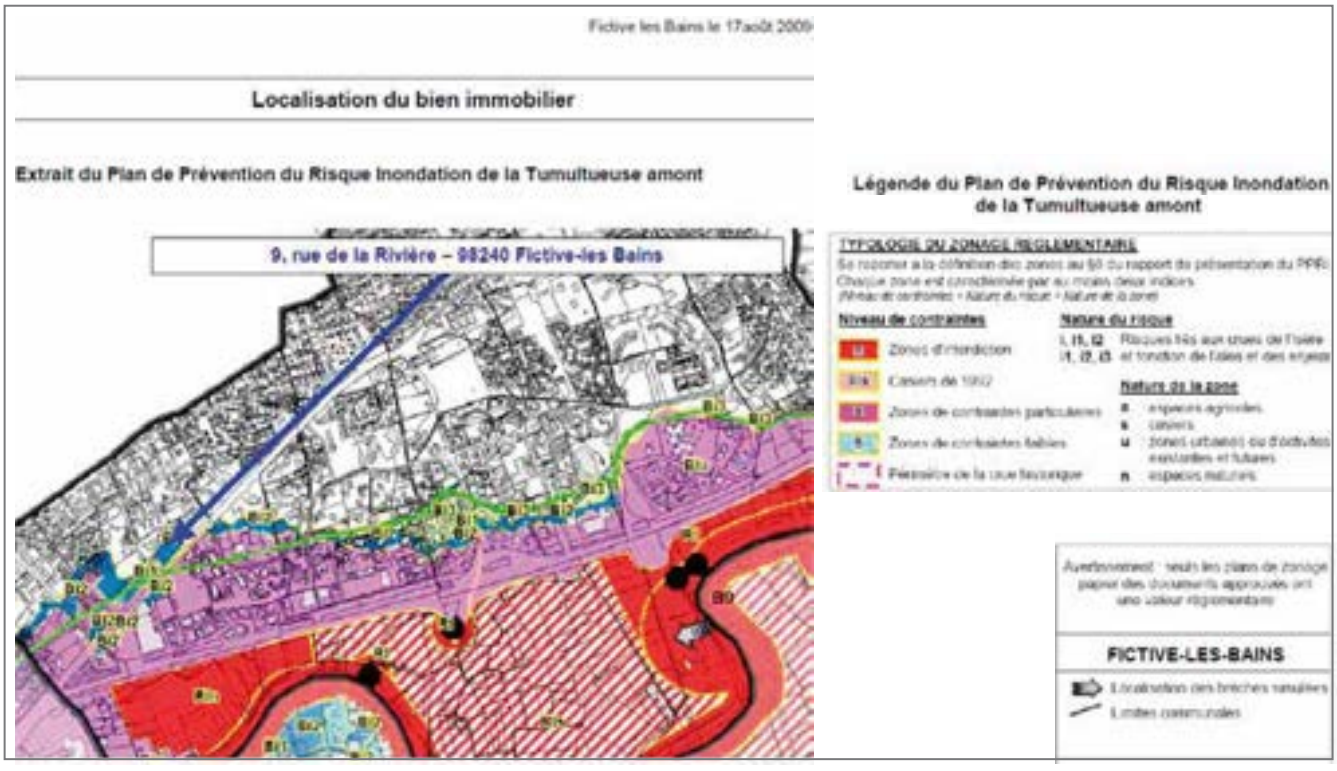
L'état des risques naturels et technologiques est complété d'une cartographie permettant la localisation du bien au regard des risques pris en compte par le ou les PPR.

Il doit être possible de situer le bien sur ces extraits cartographiques afin de préciser s'il est ou non concerné par les risques notifiés (et si oui par lequel ou lesquels).

Les extraits cartographiques fournis par les préfectures sont souvent des fonds topographiques au 1/25 000 qui ne font pas figurer le nom des rues.

Il est conseillé de comparer ces cartes avec un plan de la commune tel que ceux disponibles gratuitement sur internet en s'aidant des axes routiers principaux qui figurent à la fois sur les extraits cartographiques et sur les plans pour se repérer.

Si elle est disponible, penser à faire figurer la légende avec l'extrait cartographique fourni à l'acheteur ou au locataire.



RENSEIGNER
L'ÉTAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

1 Indiquer le numéro de l'arrêté préfectoral relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur la commune considérée, sa date de parution et éventuellement sa date de mise à jour. Certains arrêtés n'ont pas de numéros ; dans ce cas mentionner uniquement les dates.

2 Rappeler l'adresse exacte du bien faisant l'objet du contrat de vente ou de location.

3 Se référer au dossier communal d'information acquéreur/locataire sur les risques naturels et technologiques annexé à l'arrêté préfectoral, composé d'extraits cartographiques et d'une fiche synthétique sur les risques pris en compte au niveau de la commune. Ce dossier est consultable en mairie, préfecture, sous-préfecture et sur internet pour compléter les informations demandées. Si le PPRN fait référence à un risque naturel non listé, le faire apparaître dans l'espace « autre ».

4 À partir du dossier communal d'information acquéreur/locataire, compléter les informations relatives aux risques technologiques.

5 À partir du dossier communal d'information acquéreur/locataire, compléter les informations relatives au risque sismique et à la qualification de la zone (1, 2, 3, 4, 5). Lorsque le bien n'est pas concerné par le risque sismique, cocher zone 1. L'état des risques naturels et technologiques n'est pas obligatoire dans la zone 1, sauf si le bien est situé dans le périmètre d'un PPR.

6 Indiquer dans ce paragraphe les documents que vous joindrez permettant de localiser le bien par rapport aux risques pris en compte (extraits cartographiques du dossier communal d'information sur lequel le bien se situe). Exemple : plan de zonage réglementaire du plan de prévention des risques inondations de...

Etat des risques naturels et technologiques

en application des articles L 125 - 5 et R 125 - 26 du code de l'environnement

1. Cet état des risques est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral **1**

n° ..... du ..... mis à jour le .....

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune code postal **2**

3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [PPRn] **3**

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **prescrit** oui ☐ non ☐
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **appliqué par anticipation** oui ☐ non ☐
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **approuvé** oui ☐ non ☐

Les risques naturels pris en compte sont liés à :

Inondation ☐ Crue torrentielle ☐ Remontée de nappe ☐
Avalanche ☐ Mouvement de terrain ☐ Sécheresse ☐
Séisme ☐ Cyclone ☐ Volcan ☐
Feux de forêt ☐ autre .....

4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPRt] **4**

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt **approuvé** oui ☐ non ☐
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt **prescrit *** oui ☐ non ☐

* Les risques technologiques pris en compte sont liés à :

Effet thermique ☐ Effet de surpression ☐ Effet toxique ☐

5. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité **5**

en application des articles R 563-4 et D 563-8-1 du code de l'environnement

	forte	moyenne	modérée	faible	très faible
L'immeuble est situé dans une commune de sismicité	zone 5 ☐	zone 4 ☐	zone 3 ☐	zone 2 ☐	zone 1 ☐

pièces jointes

6. Localisation **6**

extraits de documents ou de dossiers de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

vendeur/bailleur ☐ acquéreur/locataire

7. Vendeur - Bailleur Nom prénom **7**
rayer la mention inutile

8. Acquéreur – Locataire Nom prénom
rayer la mention inutile

9. Date à ..... le **8**

Le présent état des risques naturels et technologiques est fondé sur les informations mises à disposition par le préfet de département.
En cas de non respect, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.
[V de l'article 125-5 du code de l'environnement]

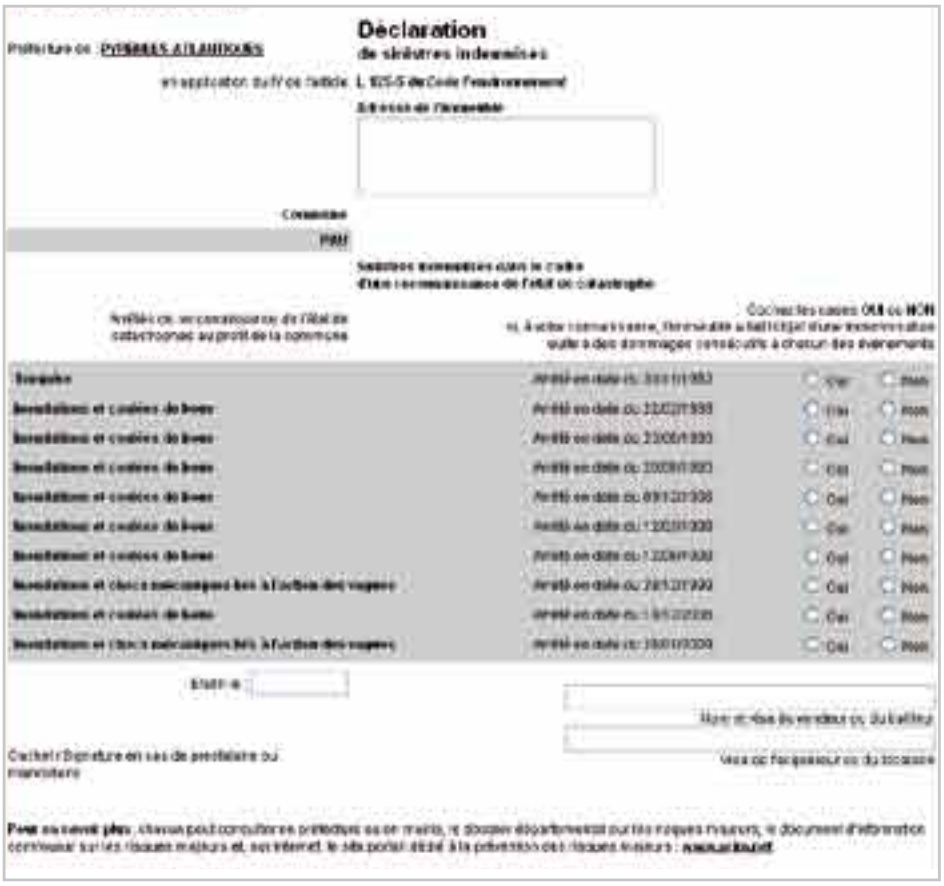
7 Renseigner les rubriques vendeur-bailleur et acquéreur/locataire en rayant les mentions inutiles.

8 Ne pas oublier d'indiquer la date de rédaction du document. La véracité des informations doit dater de moins de 6 mois (à vérifier lors de la signature de l'acte de vente).

INFORMER
SUR LES INDEMNISATIONS APRÈS SINISTRES

Vous devez rédiger une déclaration sur papier libre ou suivant le modèle disponible sur le portail www.prim.net (onglet ma commune face aux risques, rubrique information acquéreur/locataire) listant automatiquement les arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle concernant la commune depuis 1982 et qui peut être complété.

Le propriétaire précédent doit avoir déclaré les sinistres ayant donné lieu à indemnisation au titre de l'état de catastrophe naturelle s'il a acquis le bien après le premier juin 2006.
Les renseignements peuvent également être obtenus sur demande auprès de l'assureur du bailleur ou du vendeur.



Déclaration
de sinistres indemnisés

Important !

L'état des risques naturels et technologiques n'informe que sur les risques pris en compte dans un plan de prévention des risques et sur la qualification des zones de sismicité imposant des servitudes.

Cependant, votre bien peut être exposé à d'autres phénomènes naturels ou aux effets d'un accident technologique. Informez-vous régulièrement en mairie sur les risques qui concernent votre commune, les consignes de sécurité à mettre en œuvre et les mesures préventives à prendre pour réduire la vulnérabilité de votre bien et de votre foyer.



GLOSSAIRE

Le plan de prévention des risques naturels (PPRN)

À partir de la connaissance des phénomènes naturels, les services de l'État, en association avec les collectivités et en concertation avec les riverains, établissent un dossier basé principalement sur deux documents très importants :

• une carte définissant des zones non constructibles, des zones constructibles sous réserves d'aménagements particuliers et des zones constructibles sans réserve ;

• un règlement qui définit pour chaque zone homogène les règles constructives et d'urbanisme à respecter.

Le PPRN est prescrit par le préfet, élaboré par les services de l'État en charge de l'urbanisme, soumis à enquête publique et enfin approuvé. Il devient servitude d'utilité publique et est annexé au plan local d'urbanisme. Son règlement supplante toute autre règle d'urbanisme. En cas d'urgence, il peut être appliqué par anticipation afin d'éviter des implantations dangereuses.

La procédure de réalisation d'un PPRN, de sa prescription à son approbation, peut être longue, une à plusieurs années, et chaque étape nécessite un arrêté préfectoral. Le périmètre du PPRN peut changer entre la prescription et l'approbation.

Certains documents anciens datant d'avant 1995 comme les plans d'exposition aux risques (PER), les plans de surfaces submersibles (PSS) ou les périmètres de zonage relevant de l'article R111-3 du code de l'urbanisme (plans des zones exposées aux risques naturels, PZERN) valent plan de prévention des risques naturels.

Le plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

Basé sur le même principe que le PPRN, il prend en compte les effets thermiques, de surpression et/ou toxiques pouvant être générés par les industries ou activités à haut risque. Il est, lui aussi, annexé au plan local d'urbanisme en tant que servitude d'utilité publique.

Le zonage sismique de la France

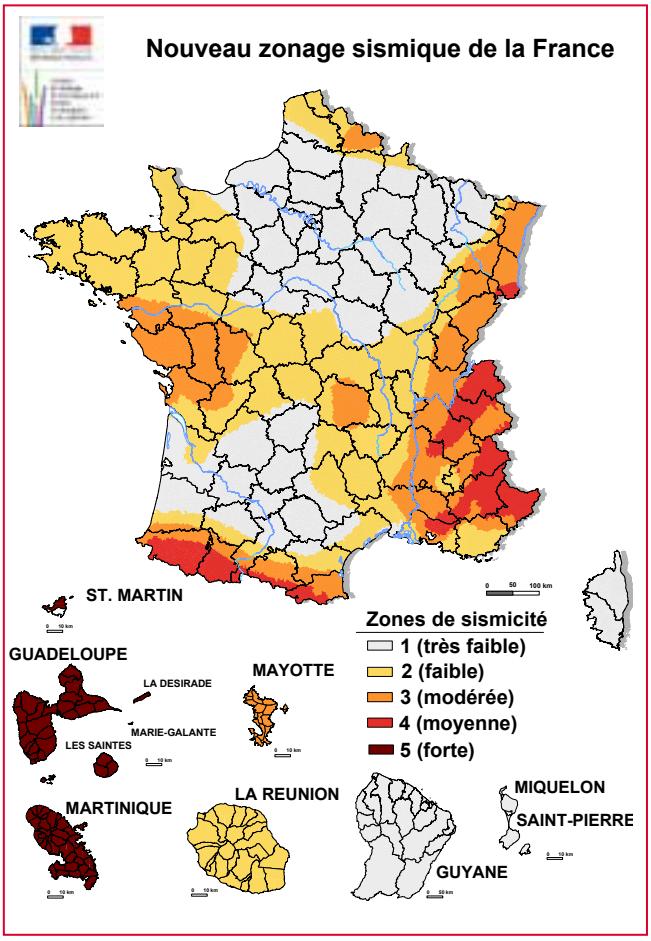
Le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010, entré en vigueur le 1er mai 2011, établit un nouveau zonage sismique de la France et détermine cinq zones de sismicité croissante, pour l'application des règles de construction parasismiques et pour l'information des populations :

• une zone 1 de sismicité très faible, où il n'y a pas de prescription parasismique particulière : l'état des risques naturels et technologiques n'est pas obligatoire dans cette zone, sauf si le bien est situé dans le périmètre d'un PPR ;

• quatre zones où l'application de règles de construction parasismique est justifiée. Ces quatres zones sont définies de la manière suivante :

- une zone 2 de sismicité faible ;
- une zone 3 de sismicité modérée ;
- une zone 4 de sismicité moyenne ;
- une zone 5 de forte sismicité, limitée aux départements de la Guadeloupe et de la Martinique.

Dans ces quatres zones (2, 3 ,4, 5) , un état des risques naturels et technologiques est obligatoire lors des transactions immobilières.



POUR
EN SAVOIR PLUS

Ministère du Développement durable – direction générale de la prévention des risques (DGPR)
www.developpement-durable.gouv.fr – www.prim.net
Préfectures de département **www.departement.gouv.fr/ial**
Remplacez le mot département par le nom de votre département. Ex. : www.aveyron.gouv.fr/ial





Conception éditoriale : SG/DICOM/DIE
Conception graphique : SG/DICOM/DIE
Rédaction : DGPR/SRNH/BIPCP
Crédits photos : couverture de haut en bas : P.A Dorange/Flickr, Efbee/Fotolia, Emag - page 2 : Didepare29/Fotolia, J. Gil/Fotolia, L. Mignaux/MEDDTL - page 3 : Driving South/Fotolia - page 6 : L. Mignaux/MEDDTL - page 9 : Photothèque Ville de Gonfreville l'Orcher, L. Gely/Flickr, L. Mignaux/MEDDTL - page 11 : R.Tourment/CEMAGREF, M. Page/Flickr, S. Gominet/Photothèque Irma
Impression : SG/SPSSI/ATL2
DICOM-DGALN/PLA/11016 – Juillet 2011
Imprimé sur du papier certifié écolabel européen



Présent pour l'avenir

Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement

Direction générale de la prévention des risques
Grande Arche, paroi nord
92 055 La Défense cedex
Tel. 01 40 81 21 22