



L'information des acquéreurs et locataires (IAL) de biens immobiliers sur les risques naturels majeurs

- dossier de presse -

Tout nouvel acquéreur ou locataire doit maintenant être informé par le vendeur ou le bailleur du niveau de risques prévisibles de submersion marine auquel est soumis le bien acheté ou loué, afin qu'il puisse se préparer et adapter en conséquence son habitat ou l'usage du bien.

Pour accompagner les usagers dans leur démarche, une plaquette explicative a été publiée et une rubrique internet a été créée. Toute information supplémentaire, ainsi que l'extrait de la carte d'aléas à joindre au formulaire IAL, peut être obtenue auprès de la DTAM.



septembre 2016

Contact de Presse

Thierry Hamel, chargé de communication

Direction des Territoires, de l'Alimentation et de la Mer

tél. : 05 08 41 12 59

courriel : cc.sg.dtam-975@equipement-agriculture.gouv.fr

Contenu du dossier

Présentation de l'information des acquéreurs et locataires (IAL) de biens immobiliers sur les risques naturels majeurs

Annexes

Arrêté n°57 du 9 février 2016 relatif à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels majeurs identifiés sur les communes de Saint-Pierre et de Miquelon-Langlade (3 pages)

Plaquette d'information « Risques naturels : l'Information des Acquéreurs et Locataires » (4 pages)

Modèle d'imprimé sur les risques naturels majeurs, à fournir au locataire ou à l'acquéreur – Annexe à l'arrêté n°57 du 9 février 2016 (2 pages)

Depuis le 9 avril 2016, l'obligation d'Information sur les risques des Acquéreurs-Locataires (IAL) s'applique sur l'ensemble du territoire de l'archipel.

En complément du communiqué de presse publié en mars 2016, une rubrique internet et une plaquette d'information ont été créés pour accompagner les usagers dans leur démarche.

Le principe de l'IAL

Tout nouvel acquéreur ou locataire doit être informé par le vendeur ou le bailleur du niveau de risques prévisibles de submersion marine auquel est soumis le bien acheté ou loué, afin qu'il puisse se préparer et adapter en conséquence son habitat ou l'usage du bien.

Cette information est obligatoire même en l'absence de risque.

À cet effet, un imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels majeurs est mis à la disposition des vendeurs et bailleurs qui doivent le renseigner et l'annexer au contrat de promesse de vente ou de location.

Cet imprimé doit être accompagné d'un extrait de la carte d'aléas publiée dans le cadre du Plan de prévention des risques littoraux (PPRL) de Saint-Pierre et Miquelon.

Cet imprimé doit dater de moins de 6 mois au moment de la conclusion du contrat de vente ou de location.

Quels sont les types de biens concernés ?

Tous les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis.

Quels sont les types de contrats concernés ?

Tous les nouveaux contrats suivants :

- promesse de vente,
- contrat de vente,
- les contrats écrits de location de biens immobiliers meublés et non meublés,
- les locations saisonnières ou de vacances.

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,
- le délaissement ou d'expropriation,
- les ventes de parts de sociétés civiles immobilières (SCI).

Comment remplir l'imprimé sur les risques naturels ?

Les vendeurs ou bailleurs doivent établir l'état des risques de leur bien sur la base de l'imprimé type intitulé sur les risques naturels majeurs pour l'établissement de l'état des risques naturels majeurs. Ce document devra être annexé au contrat de vente ou au bail de location.

Un extrait de la carte d'aléas, disponible auprès de la Direction des Territoires, de l'Alimentation et de la Mer, doit être joint à cet imprimé.

Les acheteurs ou nouveaux locataires doivent signer l'imprimé remis par le vendeur ou bailleur et lui en remettre une copie.

Où trouver les informations ?

En préfecture ou en mairie

Le vendeur ou le bailleur peut librement consulter en préfecture, à la délégation de la préfecture de Miquelon ou dans les mairies un dossier contenant toutes les informations nécessaires pour compléter le formulaire sur l'état des risques.

En ligne

L'ensemble de ces informations est disponible en ligne sur le site internet de la préfecture

<http://www.saint-pierre-et-miquelon.pref.gouv.fr/>

et de la DTAM (section Aménagement du territoire – Gestion des risques naturels) : <http://www.saint-pierre-et-miquelon.developpement-durable.gouv.fr/>

Auprès de la DTAM

Afin d'accompagner les usagers dans leur démarche, les services de la DTAM ont publié une plaquette d'information qui explicite la démarche étape par étape.

L'extrait de la carte d'aléas à joindre au formulaire IAL, ainsi que toute information complémentaire, peut être obtenue auprès de la DTAM au 41 12 00.

Les résidents de Miquelon peuvent également s'adresser à l'antenne de la DTAM de Miquelon (41 09 80) qui relaiera les demandes.



PREFET DE SAINT-PIERRE ET MIQUELON

Direction des Territoires
de l'Alimentation et de la Mer

Secrétariat général

ARRETE n° 057 du 09 FEV. 2016

Relatif à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels majeurs identifiés sur les communes de Saint-Pierre et de Miquelon-Langlade

LE PREFET DE SAINT-PIERRE ET MIQUELON

- VU la loi organique n° 2007-223 et la loi n° 2007-224 du 21 février 2007 portant dispositions statutaires et institutionnelles relatives à l'outre-mer, créant notamment le livre IV de la sixième partie du code général des collectivités territoriales relatif à Saint-Pierre et Miquelon ;
- VU le code de l'environnement, et notamment ses articles L. 562-1 à L. 562-9, R. 562-1 à R. 562-11 relatifs aux plans de prévention des risques naturels prévisibles, ainsi que ses articles L. 125-5, R. 125-23 à R. 125-27 relatifs à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;
- VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements ;
- VU l'arrêté ministériel du 19 mars 2013 modifiant l'arrêté du 13 octobre 2005 portant définition du modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques ;
- VU l'arrêté préfectoral n° 120 du 3 mars 2015 portant prescription du plan de prévention des risques littoraux de la collectivité territoriale de Saint-Pierre et Miquelon, ensemble le porter à connaissance du préfet du 15 juin 2015 sur les aléas de submersion marine ;

CONSIDERANT la nécessité d'assurer une transparence totale lors de transactions immobilières et de permettre à l'acquéreur ou au locataire de connaître, dans les zones exposées aux risques naturels, les servitudes qui s'imposent ou s'imposeront au bien qu'il va occuper, les sinistres qu'a subis celui-ci, les précautions en matière d'urbanisme ou de construction à respecter, ainsi que les obligations et recommandations à connaître pour la sécurité des personnes et de leurs biens ;

SUR proposition de la secrétaire générale de la préfecture,

ARRETE :

Article 1 : Conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 susvisées du code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers, bâtis ou non, situés dans des zones couvertes par le plan de prévention des risques littoraux, prescrit ou approuvé, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques mentionnés par ce plan et auxquels ces biens, de toute nature, sont exposés.

Cette obligation d'information est opposable à l'égard de toutes personnes physiques ou morales de droit public ou privé, elle s'applique sur l'ensemble du territoire de l'archipel.

Selon les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 3 mars 2015 susvisé, les mesures d'informations précitées portent plus spécifiquement sur les risques littoraux en matière d'érosion et de submersion marines.

Par ailleurs, tout acquéreur ou locataire d'un immeuble bâti est par ailleurs informé par écrit, le cas échéant, et quelle que soit la localisation du bien, de l'état de précédents sinistres indemnisés résultant de catastrophes naturelles reconnues par arrêtés interministériels et survenus sur l'immeuble concerné pendant la période où le vendeur ou le bailleur en a été propriétaire ou dont il a été lui-même informé. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix de vente ou de location.

Article 2 : Les éléments nécessaires à cette information sur l'état des risques à la charge des vendeurs et bailleurs concernés lors de toutes transactions immobilières sont regroupés, pour chacune des deux communes, dans un dossier régulièrement complété et mis à jour par les services de l'État, comprenant notamment :

- la liste des documents d'informations rendus publics auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer,
- la délimitation graphique des zones exposées aux risques identifiés, ainsi que la nature et, dans la mesure du possible, l'intensité de ces phénomènes,
- le cas échéant, la liste de l'arrêté ou des arrêtés interministériels portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle sur le territoire de la commune.

Ces documents de référence sont librement consultables en préfecture, délégation de la préfecture et mairies, et accessibles en tout ou partie sur le site internet de la préfecture : <http://www.saint-pierre-et-miquelon.pref.gouv.fr>

Article 3 : Un état des risques naturels majeurs auxquels sont exposés les biens immobiliers mis en vente ou en location est établi par le vendeur ou le bailleur à partir des informations mises à disposition par les services de l'État, selon le modèle d'imprimé inséré en annexe au présent arrêté.

Cet état obligatoire lors de toute transaction immobilière est accompagné des extraits des documents permettant de localiser ce bien au regard des risques encourus.

Il doit être établi 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 d'un bien immobilier auquel il est annexé.

Article 4 : Afin d'en assurer une large diffusion auprès du public, les prescriptions du présent arrêté entreront en application dans un délai de deux mois à compter de sa date de signature.

Article 5 : La secrétaire générale de la préfecture, le directeur des territoires, de l'alimentation et de la mer et les maires des communes de Saint-Pierre et de Miquelon-Langlade sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera affiché en mairie et publié au *Recueil des Actes Administratifs* de la préfecture et des services déconcentrés de l'État. Il sera, en outre, adressé au notaire de l'archipel et fera l'objet d'un avis de publication dans « l'Echo des Caps ».



**Jean-Christophe
BOUVIER**

Destinataires :

- DTAM,
- Mairies,
- Collectivité Territoriale,
- Notaire,
- Imprimerie administrative.

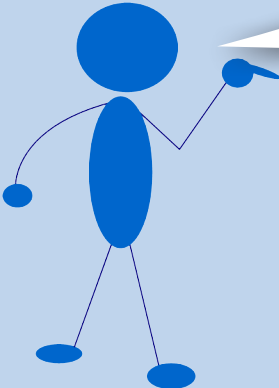
La DTAM vous accompagne dans vos démarches

Le dossier contenant toutes les informations nécessaires pour compléter le formulaire sur l'état des risques est disponible à la Direction des Territoires, de l'Alimentation et de la Mer (DTAM).

Ces informations sont également disponibles en ligne sur le site internet de la DTAM, section «Aménagement du territoire - gestion des risques» www.saint-pierre-et-miquelon.developpement-durable.gouv.fr.

L'extrait de la carte d'aléas devant figurer comme document de référence annexé à l'imprimé d'établissement de l'état des risques naturels majeurs peut être obtenu à la DTAM :

- Saint-Pierre : siège de la DTAM, boul. Constant Colmay, tél. : 41 12 00 ;
- Miquelon : antenne de Miquelon, rue des Basques, tél. : 41 09 80.



Pour en savoir plus sur la gestion des risques naturels, consultez le site internet de la DTAM.



**Direction
des Territoires
de l'Alimentation
et de la Mer**

DTAM 975 / juillet 2016
conception : DTAM/cellule communication



Risques naturels : l'Information des Acquéreurs et Locataires

Depuis le 9 avril 2016, lors de toute vente ou location immobilière, il est obligatoire d'annexer à la promesse de vente ou au bail de location un état du risque de submersion marine.

De quoi s'agit-il ?

Tout nouvel acquéreur ou locataire doit être informé par le vendeur ou le bailleur du niveau de risques prévisibles de submersion marine (nul à fort) auquel est soumis le bien acheté ou loué.

Cette obligation d'Information des Acquéreurs et Locataires (IAL) s'applique sur l'ensemble du territoire de l'archipel.

À quoi sert l'IAL ?

À informer l'acquéreur ou le locataire sur les risques de submersion que le bien encourt ou pas, afin qu'il puisse, le cas échéant, se préparer et adapter en conséquence son habitat ou l'usage du bien.

Quels sont les biens concernés ?

Tous les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis.

Quels sont les types de contrats concernés ?

Tous les nouveaux contrats suivants : promesse de vente, contrat de vente, les contrats écrits de location de biens immobiliers meublés et non meublés.

Quelles sont les obligations ?

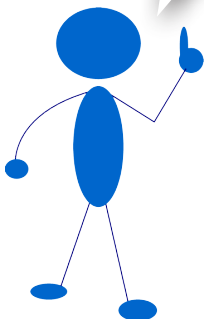
Si vous êtes vendeur ou bailleur ...

Vous devez établir l'état des risques de submersion concernant de votre bien, sur la base de l'imprimé sur l'état des risques naturels majeurs. Ce document, datant de moins de 6 mois, doit être annexé au contrat de vente ou au bail de location.

Si vous êtes acheteur ou nouveau locataire ...

Vous devez signer l'imprimé sur l'état des risques naturels majeurs remis par le vendeur ou le bailleur et lui en remettre une copie.

Si je vends ou je loue, j'informe l'acheteur ou mon locataire.



Comment remplir l'imprimé d'état des risques naturels majeurs ?

Section 2 : renseignez l'adresse du bien vendu ou loué

Section 3 : Actuellement le PPRL est prescrit. Ainsi, si votre bien est situé :
- hors zone : cochez la case « nul »
- en zone bleu clair : cochez la case « faible à modéré »
- en zone bleu foncé : cochez la case « fort à très fort »,
Joignez un extrait de la carte d'aléa sur lequel le bien concerné peut être localisé. *Ce document peut être obtenu auprès de la DTAM.*
Actuellement le PPRL n'étant pas finalisé, aucune prescription de travaux n'est rendue obligatoire. Cochez la case « non ».

Section 4 : Cochez la case « oui » si le bien a déjà subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 du Code des assurances, concernant les risques de catastrophes naturelles.

Section 5, 6 et 7 : Validez le document en inscrivant les noms du vendeur/bailleur et de l'acheteur/locataire. Faites signer l'acheteur/locataire et gardez une copie.

Annexe à l'arrêté n° 057 du 09 février 2016

Modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels majeurs

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

1. Cet état, relatif aux obligations, interdictions, servitudes et prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels concernant le bien immobilier, est établi sur la base des informations mises à disposition du public par le préfet pour chaque commune.

informations relatives au bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse

3. Situation de l'immeuble au regard du plan de prévention des risques littoraux (PPRL)

Le plan de prévention des risques littoraux est :

prescrit appliqué par anticipation approuvé

Le niveau du risque de submersion auquel est soumis l'immeuble est :

nul pas de risque de submersion marine faible à modéré risque de submersion marine entre 0 et 1 mètre fort à très fort risque de submersion marine supérieure à 1 mètre

Extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRL (s'il existe) oui non
Si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPRL ont été réalisés oui non

4. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle
En application de l'article L. 125-5 (IV) du code de l'environnement
l'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente oui non

Vendeur/bailleur – acquéreur/locataire

| | Nom | Prénom |
|--|-----|--------|
| 5. Vendeur ou bailleur ¹ | | |
| 6. Acquéreur ou locataire ¹ | | |
| 7. Lieu / date | à | le |

Signature de l'acquéreur ou du locataire¹

¹ rayer la mention inutile

Attention !
S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

Annexe à l'arrêté n° 057 du 09 février 2016

Modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels majeurs

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

1. Cet état, relatif aux obligations, interdictions, servitudes et prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels concernant le bien immobilier, est établi sur la base des informations mises à disposition du public par le préfet pour chaque commune.

Informations relatives au bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse

3. Situation de l'immeuble au regard du plan de prévention des risques littoraux (PPRL)

Le plan de prévention des risques littoraux est :

prescrit appliqué par anticipation approuvé

Le niveau du risque de submersion auquel est soumis l'immeuble est :

nul faible à modéré fort à très fort
pas de risque de submersion marine *risque de submersion marine entre 0 et 1 mètre* *risque de submersion marine supérieure à 1 mètre*

Extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRL (s'il existe) oui non

Si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPRL ont été réalisés oui non

4. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle

En application de l'article L. 125-5 (IV) du code de l'environnement

l'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente oui non

Vendeur/bailleur – acquéreur/locataire

| | Nom | Prénom |
|--|------------------------|-------------------------|
| 5. Vendeur ou bailleur ¹ | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| 6. Acquéreur ou locataire ¹ | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| 7. Lieu / date | à <input type="text"/> | le <input type="text"/> |

Signature de l'acquéreur ou du locataire¹

¹ rayer la mention inutile

Attention !

S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

Qui doit, quand et comment remplir l'état des risques naturels ?

Quelles sont les personnes concernées ?

- Au terme des articles L. 125-5 et R. 125-23 à 27 du code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de bien immobilier, de toute nature, doivent être informés par le vendeur ou le bailleur, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, de l'existence des risques auxquels ce bien est exposé.

Un état des risques, fondé sur les informations transmises par le préfet au maire de la commune où est situé le bien, doit être en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente de ce bien immobilier qu'il soit bâti ou non bâti.

Quand ?

- L'état des risques est obligatoire lors de toute transaction immobilière en annexe de tout type de contrat de location écrit, de réservation d'un bien en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente d'un bien immobilier bâti ou non bâti.

Quel est le champ d'application de cette obligation ?

- Cette obligation d'information s'applique dans chacune des deux communes, pour les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés :

1. dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé par le préfet ;
2. dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit par le préfet.

NB : Le terme bien immobilier s'applique à toute construction individuelle ou collective, à tout terrain, parcelle ou ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Où consulter les documents de référence ?

- Pour chaque commune concernée, le préfet met à disposition :
 - la liste des risques naturels prévisibles à prendre en compte ;
 - la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.
- Ces informations sont complétées, pour chaque commune concernée :
 1. de la note de présentation du plan de prévention ;
 2. d'un ou de plusieurs extraits des documents graphiques permettant de délimiter les zones de la commune exposées aux risques pris en compte, de préciser leur nature et, dans la mesure du possible, leur intensité dans chacune des zones ou périmètres délimités ;
 3. du règlement du plan de prévention des risques définissant notamment les prescriptions et obligations ;
 4. d'une fiche ou d'un état des risques naturels.

Elles sont actualisées lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune faisant l'objet de ce plan.

- Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées, ainsi qu'à la préfecture ou à la délégation de la préfecture. Certains peuvent être directement consultables sur Internet à partir du site de la préfecture.
- Le préfet adresse copie de l'arrêté portant information des acquéreurs et locataires et du dossier communal d'information au maire de chaque commune intéressée et au notaire de l'archipel.
- L'arrêté est affiché en mairie de ces communes et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat.
- Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal local.

Qui établit l'état des risques ?

- L'état des risques est établi directement par le vendeur ou le bailleur, le cas échéant avec l'aide d'un professionnel qui intervient dans la vente ou la location du bien.
- Il doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier auquel il est annexé.
- Il est valable pour la totalité de la durée du contrat et de son éventuelle reconduction. En cas de co-location, il est fourni à chaque signataire lors de sa première entrée dans les lieux. Le cas échéant, il est actualisé en cas d'une entrée différée d'un des co-locataires .

Quelles informations doivent figurer ?

- L'état des risques mentionne les risques naturels pris en compte dans le plan de prévention prescrit, appliqué par anticipation ou approuvé.
- Il mentionne aussi la réalisation des travaux prescrits vis-à-vis du bien immobilier par le règlement du plan de prévention des risques approuvé.
- Il est accompagné des extraits des documents graphiques de référence permettant de localiser le bien au regard de ces risques.

Comment remplir l'état des risques ?

- Il faut, d'une part, reporter au bien, les informations contenues dans le dossier communal et dans les documents de référence : situation au regard du plan de prévention, nature des risques encourus et, d'autre part, le compléter des informations propres au bien : sinistres indemnisés et travaux prescrits réalisés dans la limite de 10 % de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du PPRL.

La conservation de l'état des risques

- Le vendeur ou le bailleur doit conserver une copie de l'état des risques daté et visé par l'acquéreur ou le locataire, pour être en mesure de prouver qu'il a bien été remis lors de la signature du contrat de vente ou du bail dont il est une composante.

Prévention des risques naturels, miniers ou technologiques...pour en savoir plus,
consultez www.prim.net