

FICHE 4 : OBLIGATION D'INFORMATION DES ACQUEREURS ET DES LOCATAIRES SUR LES RISQUES

SOMMAIRE

I. - Obligation d'information sur les risques

A. - Champ d'application

1. - Territoires concernés
2. - Risques à prendre en compte
3. - Documents de référence

B. - Etat des risques

II. - Sanctions et mise en œuvre des responsabilités

COMMENTAIRE

I. - OBLIGATION D'INFORMATION SUR LES RISQUES (400)

L'article L. 125-5 du code de l'environnement, prévoit que les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un Plan de Prévention des Risques Technologiques (P.P.R.T.) ou par un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (P.P.R.), prescrit ou approuvé, ou dans les zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5 [voir [fiche 44 : Sismicité](#)], sont informés, par le vendeur ou le bailleur, de l'existence des risques.

Les modalités de mise en œuvre de ce droit à l'information sont précisées aux [articles R. 125-23 à R. 125-27](#) du code de l'environnement.

A. - Champ d'application (401)

1. - Territoires concernés (402)

L'article R. 125-23 du code de l'environnement prévoit que l'obligation d'information s'applique, dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le préfet, pour les biens immobiliers situés :

- dans les zones exposées aux risques délimitées par un P.P.R. approuvé ou par un projet de P.P.R. dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables [voir [fiche 14 : Application anticipée des dispositions du projet de P.P.R.](#)] ;
- dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un P.P.R. prescrit [voir [fiche 11 : Prescription du P.P.R.](#)] ;
- dans les zones de sismicité [voir [fiche 44 : Sismicité](#)].

Cet arrêté du préfet désignant les communes concernées par l'obligation d'information ne constitue pas un simple document d'information et peut être contesté devant le juge administratif. Ainsi, le fait qu'un P.P.R. ait été prescrit n'autorise pas le préfet à modifier la liste des communes concernées par l'obligation d'information dès lors que l'arrêté de prescription du P.P.R. n'a pas fait l'objet des mesures de publicité prévues par les textes et n'est, par conséquent, pas opposable (T.A. Lille, 31 janv. 2008, Assoc. « Le vieux Bruay défend son patrimoine », n° 07-02607) [voir [fiche 11 : Prescription du P.P.R.](#)].

2. - Risques à prendre en compte (403)

L'article R. 125-24 du code de l'environnement prévoit qu'un arrêté préfectoral établit, pour chacune des

communes concernées, la liste des risques auxquels la commune est exposée sur tout ou partie de son territoire. Il s'agit des risques pris en compte par les P.P.R. approuvés ou prescrits et le risque sismique.

La circulaire du 27 mai 2005 relative à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs précise les personnes concernées par l'obligation, ainsi que les biens et les types d'actes et de contrats auxquels elle s'applique.

3. - Documents de référence (404)

Le préfet fixe, par arrêté, pour chaque commune concernée, les documents réglementaires et informatifs à prendre en compte par les propriétaires pour remplir leur obligation d'information (C. envir., art. R. 125-24) :

- le ou les documents graphiques ainsi que la note de présentation des P.P.R. approuvés ;
- dans le cas d'un P.P.R. 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 des phénomènes (notamment les cartes d'aléas, et les atlas des zones inondables) ;
- l'annexe des zones de sismicité indiquant le classement de la commune en zone de sismicité ;
- le ou les arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle sur le territoire de la commune.

Cet arrêté désignant les documents de référence est un simple document d'information. Il ne constitue pas une décision administrative faisant grief et ne peut dès lors être contesté devant le juge administratif (T.A. Orléans, 27 nov. 2007, M. et Mme Alain X, n° 06-03508).

En outre, une fiche synthétique accompagnée des extraits pertinents des documents de référence est annexée à cet arrêté.

L'article R. 125-25 du code de l'environnement précise que ces arrêtés doivent être mis à jour :

- lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral : rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un P.P.R. ; approuvant un P.P.R. ou approuvant la révision d'un P.P.R. ;
- 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 est susceptible de se trouver exposée tout ou partie d'une commune faisant l'objet d'un P.P.R..

B. - Etat des risques (405)

Le vendeur ou le bailleur remplit un formulaire d'« état des risques » en se référant aux documents et au dossier établis par les services de l'Etat, qu'il peut consulter à la mairie du lieu où se situe le bien.

Cet état des risques est établi par le vendeur ou le bailleur conformément à un modèle défini par arrêté du ministre chargé de la prévention des risques (arrêté du 13 octobre 2005 portant définition du modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques). Cet état des risques 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 de vente d'un bien immobilier. Il devra par ailleurs être annexé à ces divers documents (C. envir., art. R. 125-26). L'état des risques fourni par le bailleur doit notamment être joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

L'état des risques mentionne les risques auxquels l'immeuble est exposé. Il reprend sur ce point les informations contenues dans l'arrêté du préfet mentionné ci-dessus. Il est accompagné des extraits cartographiques permettant de localiser l'immeuble en fonction des risques encourus.

II. - SANCTIONS ET MISE EN ŒUVRE DES RESPONSABILITES (406)

Aux termes de l'article L. 125-5 (V) du code de l'environnement, en cas de non-respect de ces dispositions,

l'acquéreur ou le locataire a la possibilité de demander au juge :

- soit la résolution du contrat ;
- soit une diminution du prix.

Le vendeur ou le bailleur pouvait déjà, avant l'entrée en vigueur du dispositif d'information spécifique aux risques, être sanctionné en raison de l'existence de risques affectant le bien vendu ou loué par application de la garantie des vices cachés [voir fiche 55 : Responsabilité civile contractuelle].

Le vendeur doit notamment informer loyalement l'acheteur de la situation du bien objet de la vente : caractère submersible du terrain (C.A. Besançon, 16 nov. 2004, M. Prada, n° 02-01950), exposition aux chutes de pierres (Cass., 3^{ème} civ., 22 fév. 1995, Cne de Culoz, n° 93-14400), instabilité des sols (Cass., 3^{ème} civ., 22 janv. 1997, Cne de Nay-Bourdette, n° 95-11990 ; Cass., 3^{ème} civ., 16 déc. 2003, M. X., n° 02-14535), inconstructibilité du terrain ou restrictions au droit d'aménager résultant de l'approbation d'un P.P.R. (Cass., 3^{ème} civ., 19 oct. 2010, Epoux Y., n° 09-69843 ; C.A. Montpellier, 17 mars 2009, M. Guy X., n° 07-07372), etc.

En effet, selon l'article 1641 du code civil, le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés du bien vendu lorsque ces vices :

- rendent le bien impropre à l'usage auquel on le destine ;
- diminuent tellement l'usage du bien que l'acheteur ne l'aurait pas acquis s'il les avait connus.

En outre, ce défaut d'information, lorsqu'il est volontaire, peut constituer une réticence dolosive susceptible d'entraîner la résolution de la vente sur le fondement de l'article 1116 du code civil (Cass., 3^{ème} civ., 14 fév. 1990, Mme Grilly, n° 88-15243 ; Cass., 3^{ème} civ., 17 nov. 2004, Epoux X, n° 03-14958 ; Cass., 3^{ème} civ., 24 oct. 2007, Epoux X, n° 06-19211).