Date MAJ : 20/10/2017

L'information des acquéreurs et locataires

2 obligations distinctes pour les vendeurs et bailleurs de biens immobiliers :

1- J'informe sur les risques :

I. Qui est concerné ?

- Les vendeurs ou bailleurs de biens immobiliers situés :
  - dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels (PPRT ou PPRI) prescrit ou approuvé,
  - dans les zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5 (L'ensemble du territoire aubois étant situé en zone de sismicité 1, n'est pas concerné par ce risque)
  - dans les zones exposées au risque minier (l'Aube n'est pas concernée par ce risque)
  - dans les zones à potentiel radon (l'Aube n'est pas concernée par ce risque)

Ils ont obligation d'informer l'acquéreur ou le locataire de l'existence de ces risques, en leur fournissant **un état des risques** établi depuis moins de 6 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. Le défaut de production de ce document peut entraîner la résolution du contrat ou une diminution du prix.

II. Quelles sont les communes auboises concernées ?

Dans l'Aube, sont concernées toutes les communes dont une partie du territoire est incluse dans un plan de prévention des risques naturels prévisibles (plans de prévention du risque inondation dans les vallées de la Seine et de l'Aube, projet de plan de prévention du risque glissement de terrain de la Colline Sainte Germaine (Bar-sur-Aube et Fontaine), ou dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) autour d'un établissement industriel classé Seveso avec servitudes (communes de Buchères, Saint-Thibault, Fontaine-Macon, Villette-sur-Aube, Arcis-sur-Aube).

La liste des communes concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et locataires est arrêtée par le préfet.
L'arrêté en vigueur porte le n° PREF-SIDPC-2017 275-0002 du 2 octobre 2017. Il est consultable en mairie, préfecture et sous-préfectures, ainsi que sur le site internet de la préfecture (www.aube.gouv.fr → politiques publiques → sécurité civile → information des acquéreurs et des locataires).

III. Comment remplir l'état des risques ?

L'état des risques est un formulaire téléchargeable sur le site internet de la préfecture :
(www.aube.gouv.fr → politiques publiques → sécurité civile → information des acquéreurs et des locataires)
Il est rédigé par le vendeur, le bailleur ou le notaire.
Les informations utiles pour compléter ce document sont disponibles dans le dossier d'information communale établi par le préfet, et consultable en mairie, en préfecture, sous-préfecture ou sur le site internet cité plus haut.

IV. Références réglementaires

Articles L 125-2, L 125-5, R 125-23 et suivants du Code de l'Environnement.

L'information des acquéreurs et locataires

2- J'informe sur les sinistres :

I. Qui est concerné ?

- Les vendeurs ou bailleurs d'un bien immobilier bâti ayant subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnisation après un événement reconnu comme catastrophe naturelle ou technologique.

Ils ont obligation d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble, ou dont il a été lui-même informé.
Le défaut de production de ce document peut entraîner la résolution du contrat ou une diminution du prix.

II. Quelles sont les communes auboises concernées ?

Dans l'Aube, cette obligation s'applique dans toutes les communes qui ont été, ou qui seront touchées par une catastrophe naturelle reconnue, même en dehors des zones couvertes par un plan de prévention des risques naturels ou technologiques.

La liste de ces communes est régulièrement mise à jour et consultable sur le site internet de la préfecture :
(www.aube.gouv.fr → politiques publiques → sécurité civile → information des acquéreurs et des locataires).

III. Quel document produire ?

Le vendeur ou le bailleur établissent, **sur papier libre**, la liste des sinistres indemnisés, subis par l'immeuble, lors d'événements reconnus comme catastrophe naturelle ou technologique.

Les informations utiles pour rédiger ce document sont disponibles sur le site internet de la préfecture :
(www.aube.gouv.fr → politiques publiques → sécurité civile → information des acquéreurs et des locataires)

IV. Références réglementaires

Articles L 125-2, L 128-2 du Code des Assurances,
Article L 125-5 du Code de l'Environnement.

Date MAJ : 20/10/2017

L'information des acquéreurs et locataires

Le dossier d'information communal

I. A quels maires est il adressé ?

- Le dossier d'information communal est adressé, par le préfet, aux maires des communes situées :
  - dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels (PPRT ou PPRI) prescrit ou approuvé,
  - dans les zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5 (L'ensemble du territoire aubois étant situé en zone de sismicité 1, n'est pas concerné par ce risque)
  - dans les zones exposées au risque minier (l'Aube n'est pas concernée par ce risque)
  - dans les zones à potentiel radon (l'Aube n'est pas concernée par ce risque)

II. Quelles sont les communes concernées dans l'Aube ?

Dans l'Aube, sont concernées toutes les communes dont une partie du territoire est incluse dans un plan de prévention des risques naturels prévisibles (plans de prévention du risque inondation PPRI des vallées de la Seine et de l'Aube, projet de plan de prévention du risque glissement de terrain PPRGT de la Colline Sainte Germaine (Bar-sur-Aube et Fontaine), ou dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) autour d'un établissement industriel classé Seveso avec servitudes (communes de Buchères, Saint-Thibault, Fontaine-Macon, Villette-sur-Aube, Arcis-sur-Aube).

La liste des communes concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et locataires est arrêtée par le préfet. L'arrêté en vigueur porte le n° PREF-SIDPC-2017 275-0002 du 2 octobre 2017. Il est adressé au maire par le préfet, et est disponible en préfecture et sous-préfectures, ainsi que sur le site internet (www.aube.gouv.fr→politiques publiques→sécurité civile→information des acquéreurs et des locataires).

II. A quoi sert le dossier d'information communal ?

Afin de faciliter l'accès des particuliers, des professionnels de l'immobilier et des notaires aux informations utiles à l'élaboration de l'état des risques (voir cette fiche), il appartient aux maires des communes concernées de permettre la libre consultation en mairie du **dossier d'information communal** élaboré par le préfet, et de renseigner les particuliers sur la situation du bien par rapport au risque.

IV. Que contient il ?

Le dossier d'information communal contient :

- l'arrêté préfectoral listant les communes soumises à l'obligation d'information des acquéreurs et locataires (Arrêté n° PREF-SIDPC-2017 275-0002 du 2 octobre 2017) ;
- l'arrêté préfectoral propre à chaque commune concernée ;
- la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer (extraits cartographiques des PPRN ou PPRT applicables dans la commune, note de présentation de ces plans) ;
- le ou les arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique sur le territoire de la commune.

V. Références réglementaires

Articles L 125-2, L 125-5, R 125-24 et suivants du Code de l'Environnement.