

L'article L.125-5 du Code de l'environnement dispose que "Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.". Egalement, en vertu du même article, "lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu 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 en application des présentes dispositions.". Ces dispositions sont applicables depuis le 1^{er} juin 2006. Au plan pratique, cette nouvelle réglementation n'est pas sans poser problème, même encore aujourd'hui alors qu'elle est entrée en application voilà maintenant six mois. Compte-tenu des conséquences pouvant découler du non-respect de ces dispositions, à savoir la résolution de l'acte en cause ou encore la diminution du prix dans le cadre d'une vente, la profession notariale a dû s'organiser afin que les acteurs visés par cette réglementation puissent avoir les informations nécessaires au respect de cette nouvelle nomenclature.

Risques naturels et technologiques

Un premier problème s'est posé quant au champ d'application de cette réglementation. Celui-ci semblait pourtant clair au regard du texte de l'article L.125-5 précité, ce dernier ne mettant littéralement ces

obligations qu'à la charge du "vendeur" ou du "bailleur". L'obligation d'information concerne donc toutes les ventes, ainsi que toutes les catégories de baux, à l'exception de toute autre opération pouvant porter sur un immeuble tels qu'une donation ou un apport en société. Rien ne justifiait donc d'aller au-delà du texte législatif. Pourtant, une circulaire du 27 mai 2005 du Ministère chargé du logement et du Ministère chargé de l'environnement avait considéré que les dispositions à titre gratuit et les partages successoraux relevaient de la liste des actes concernés par cette obligation d'information. Le Ministère de l'écologie du développement durable n'avait pas repris cette interprétation dans le formulaire-type disponible sur internet. Sur interpellation de l'un de ses membres, ce Ministère a répondu à la profession notariale le 12 juillet dernier que les donations, partages successoraux et autres actes assimilés étaient bien concernés par les dispositions de l'article L.125-5.

Vouloir informer les acquéreurs des risques naturels et technologiques qui concernent le bien immobilier qu'ils projettent d'acquérir (ou de louer) est louable, encore faut-il donner les moyens au vendeur (ou bailleur) de pouvoir fournir ces informations. Certes, on conseillera le plus souvent le vendeur d'aller requérir un professionnel agréé pour aller établir et compléter l'état des risques naturels et technologiques en ses lieu et place. Mais il hésitera le

plus souvent à devoir payer encore une fois le coût de l'établissement d'un document qu'il estimera pouvoir remplir tout seul, et ce, surtout si les informations résultant dudit document amènent à conclure que son bien est quasiment invendable (ou impossible à louer) ...

En principe, l'état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le Préfet. Celui-ci arrête d'une part la liste des communes à propos desquelles la production d'un état des risques naturels et technologiques est obligatoire, et d'autre part, la liste des risques et documents à prendre en compte pour chaque commune concernée. A cet effet, l'état des risques doit viser les documents ayant permis de le compléter. Si l'accès à la fiche synthétique sur l'état des risques naturels et technologiques de chaque commune est relativement aisé, celui ayant trait à la carte des aléas l'est beaucoup moins : en effet, autant les informations relatives aux risques naturels sont très bien répertoriées sur internet, autant n'y figure aucun plan délimitant chaque risque pour chaque commune. Si le texte est pris à la lettre, un état des risques complété au vu de la seule fiche synthétique sur l'état des risques de la commune concernée, visé par les deux parties suffit-il à ce que le vendeur écarte tout risque de remise en cause de l'acte qu'il vient de régulariser ? Egalement, le défaut de localisation exacte de l'immeuble vendu sur le plan répertoriant les

“Le défaut de localisation exacte de l'immeuble vendu sur le plan répertoriant les risques naturels et/ou technologiques existants sur la commune considérée est-il de nature à entraîner la caducité de l'état des risques pourtant complété, daté et signé par l'ensemble des parties à l'acte ?”

risques naturels et/ou technologiques existants sur la commune considérée est-il de nature à entraîner la caducité de l'état des risques pourtant complétée, datée et signée par l'ensemble des parties à l'acte ? Seuls les juges nous le diront. Il ne suffit donc pas de mettre en place une réglementation, encore faut-il mettre à disposition les moyens permettant de l'appliquer efficacement.

En outre, on constate avec effroi que les risques technologiques n'ont pas encore été répertoriés, ce qui signifie que le vendeur d'un bien immobilier situé sur une commune du département de l'Isère supportant une installation à risques au profit d'un acquéreur natif de la région bretonne ne serait pas tenu d'indiquer au sens de l'article L.125-5 du code de l'environnement les risques technologiques auxquels le bien vendu est susceptible d'être exposé.

Déclarations relatives aux sinistres par suite de catastrophe naturelle ou technologique

Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité par suite de catastrophe naturelle, le vendeur (ou le bailleur)

“Sur le fond, seule la sincérité du vendeur permettra à l'acquéreur de savoir si le bien qu'il achète a subi ou non un sinistre par suite de catastrophe naturelle, et par conséquent, de déterminer ce qu'il achète et surtout s'il achète.”

de l'immeuble est tenu 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 en application desdites dispositions. Les sites existants sur internet nous permettent aujourd'hui d'avoir un historique par commune des arrêtés de catastrophes naturelles. Mais sur le fond, seule la sincérité du vendeur permettra à l'acquéreur de savoir si le bien qu'il achète a subi ou non un sinistre par suite de catastrophe

naturelle, et par conséquent, de déterminer ce qu'il achète et surtout s'il achète.

“C'est la simple constatation postérieurement à la vente (ou au bail) que le bien est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques prescrit ou approuvé, qui suffira à demander au juge la résolution de la vente, ce, sans avoir besoin de prouver l'existence d'un préjudice.”

Une incertitude demeure concernant le libellé du texte : en effet, doit-on déclarer les sinistres subis par le bien au cours de l'évènement qui a donné lieu à l'arrêt, ou seulement ceux qui ont été indemnisés ? Que ce soit l'une ou l'autre de ces deux solutions, l'exécution de cette obligation posera en tout état de cause quelques difficultés pratiques, dans la mesure où un nombre considérable de biens seront en général concernés par ces arrêtés de catastrophes naturelles, lesquels, si on applique littéralement le texte, devront donc en tant que tels être portés à la connaissance du nouveau propriétaire par le vendeur.

Formellement, au stade de l'acte passé devant notaire, la mention dans ledit acte est expressément validée

par le texte de l'article L.125-5 du Code de l'environnement. Les avant-contrats de vente, communément appelés des compromis ou promesses de vente, qui ne sont eux rédigés dans leur plus grande majorité qu'en la forme sous seings privés, devront comporter en annexe une déclaration relative aux sinistres indemnisés et dont le vendeur (ou le bailleur) a connaissance, sans que cette déclaration n'ait à revêtir de forme particulière.

La sanction principale relative aux obligations imposées par les dispositions de l'article L.125-5 du Code de

l'environnement est la faculté pour l'acquéreur de poursuivre la résolution de la vente, et non pas l'impossibilité pour le vendeur de se prévaloir de l'exonération de la garantie des vices cachés. Certes, le juge aura également la faculté de prononcer la résolution de la vente en présence d'un vice caché, mais dans notre hypothèse, c'est la simple constatation postérieurement à la vente (ou au bail) que le bien est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques prescrit ou approuvé, qui suffira à demander au juge la résolution de la vente, ce, sans avoir besoin de prouver l'existence d'un préjudice.

Il en va donc de la validité et de la sécurité juridique des contrats que de bien conseiller et assister les vendeurs et bailleurs d'immeubles, notamment en leur mettant à disposition l'ensemble des éléments leur permettant de satisfaire pleinement à l'obligation d'information qui leur est imposée par l'article L.125-5 du Code précité. Il appartient donc tant aux Notaires qu'aux membres des collectivités concernées de bien encadrer cette obligation en s'assurant notamment que les informations devant être fournies sont bien mises à disposition et surtout réactualisées fréquemment. A défaut, on pourra se demander dans quelle mesure le vendeur ne serait pas en droit d'engager la responsabilité de ces acteurs qui ne lui auraient pas permis de satisfaire à son obligation d'information. ■