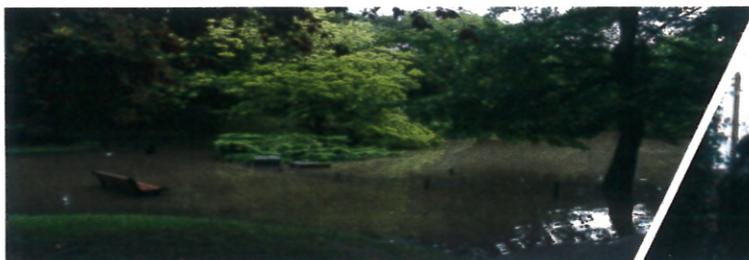


L'INFORMATION ACQUÉREURS ET LOCATAIRES (IAL)



L'article L.125-5 du code de l'environnement instaure une obligation **d'Information des Acquéreurs et des Locataires (IAL)** incombant aux vendeurs ou aux bailleurs de biens immobiliers.

Cette obligation porte :

- sur les risques naturels, miniers et technologiques affectant le bien immobilier situé dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques naturels (PPRN), miniers (PPRM) ou technologiques (PPRT), ou dans une zone de sismicité ;

- sur les sinistres résultant de catastrophes naturelles ou technologiques reconnues, ayant affecté tout ou partie du bien ;
- sur les zones à potentiel radon de niveau 3 (zone potentiel radon significatif) ;
- sur les secteurs d'information sur les sols, c'est à dire les terrains où l'État a connaissance d'une pollution des sols justifiant la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la santé et l'environnement.



L'INFORMATION

En participant à la sensibilisation et à la responsabilisation des citoyens, le maire transmet aux habitants la connaissance des risques particuliers de leur commune. Il leur permet d'acquérir la culture du risque nécessaire et d'agir ou de décider sur la base de cette connaissance.



LA PRÉVENTION

Parce qu'il connaît son territoire, ses administrés et la loi visant à les préserver, le maire doit limiter l'exposition des personnes et des biens dans les zones soumises aux différents phénomènes.



LA PROTECTION

En réalisant les aménagements nécessaires, le maire concourt à limiter les conséquences d'un phénomène et protège au mieux les personnes et les activités de sa commune.



LA GESTION DE CRISE

Lors de la survenance d'un événement majeur, le maire, en qualité de Directeur des Opérations de Secours, organise et coordonne la gestion de crise jusqu'au retour à une situation normale.

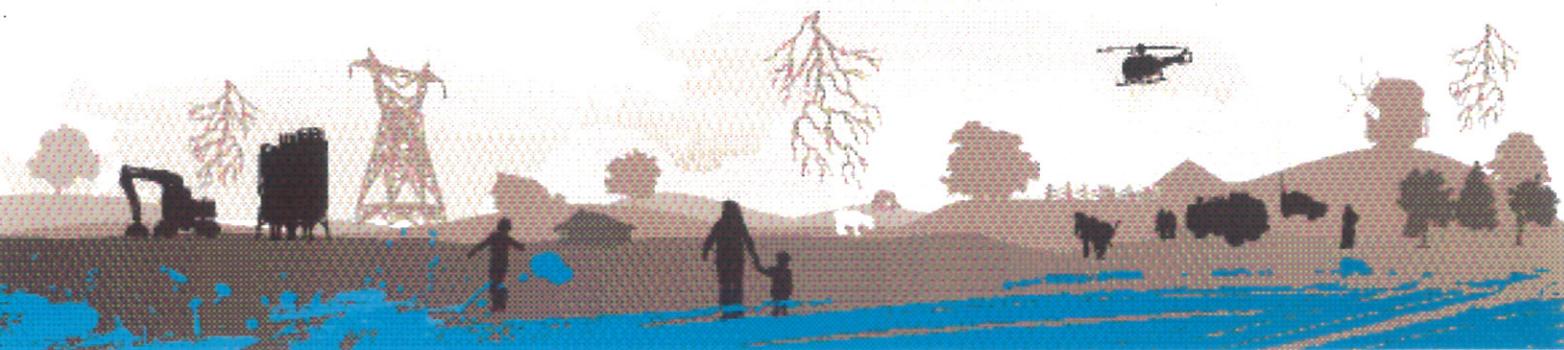
Toutes les communes sont concernées par l'IAL

Un arrêté préfectoral fixe l'ensemble des obligations réglementaires auxquelles sont soumises les **648 communes du département du Nord**. L'annexe de l'arrêté décline, pour chacune de ces communes, la nature des risques et l'état des procédures d'élaboration des Plans de Prévention des Risques (PPR) la concernant (prescription, approbation) ainsi que les zones à potentiel radon de niveau 3 et les communes concernées par les secteurs d'information sur les sols.

La fiche d'information communale

Pour chaque commune, la direction départementale des territoires et de la mer du Nord établit, par arrêté, **la fiche communale d'information risques et pollutions** qui précise le niveau de sismicité auquel la commune est exposée, si elles existent, les données relatives à l'ensemble PPR, celles relatives à une zone à potentiel radon de niveau 3 et celles relatives aux secteurs d'information sur les sols.

Les informations contenues dans cette fiche permettent d'établir l'état des risques et pollutions.



IAL - L'état des risques et pollutions

Qu'est-ce qu'un bien immobilier ?

Ce terme s'applique à toute construction individuelle ou collective, à tout terrain, parcelle ou ensemble de parcelles contiguës, appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Quels contrats sont concernés/non concernés ?

Sont concernés : les promesses unilatérales de vente ou d'achat, les contrats de ventes, les contrats écrits de location de biens immobiliers, bâts ou non, les locations saisonnières ou de vacances, les locations meublées, les contrats de vente en futur état d'achèvement (VEFA).

Ne sont pas concernés : les contrats de construction de maison individuelle sans fourniture de terrain, les contrats de location non écrits (baux oraux), les contrats de séjour dans les établissements comportant des locaux collectifs et, a fortiori, offrant des services à leurs résidents, les ventes de biens immobiliers dans le cadre de procédures judiciaires, les transferts de propriété réalisés dans le cadre de procédures de préemption, de délaissement et d'expropriation.

A quel moment l'état des risques doit-il être établi ?

L'état des risques doit être établi au moment de la promesse de vente et de location. Il doit, le cas échéant, faire l'objet d'une actualisation au moment de la signature de l'acte de vente, si des modifications ont été apportées au dossier communal d'information et ont été publiées au recueil des actes administratifs de l'Etat de la préfecture du Nord. L'état des risques doit être établi six mois maximum avant la conclusion du contrat, et est valable pendant toute la durée du contrat et de son éventuelle reconduction.

Qui doit remplir l'état des risques et pollutions ?

Le vendeur ou le bailleur, personne morale ou physique, de droit public ou privé, y compris les collectivités territoriales, l'Etat et ses établissements publics, doit compléter l'état des risques et donner la liste écrite des sinistres ayant affecté le bien et résultant de catastrophes naturelles ou technologiques. Il peut, s'il l'estime nécessaire, se faire aider par un professionnel de la vente ou de la location des biens. En revanche, il ne peut pas exiger l'aide des services de la mairie, de la préfecture ou de la direction départementale des territoires et de la mer du Nord.

Qu'est-ce qu'une catastrophe naturelle ou technologique ?

Les catastrophes naturelles entraînent des dommages matériels directs non assurables ayant eu pour cause déterminante l'intensité anormale d'un agent naturel. En assurant vos biens contre l'incendie, les dégâts des eaux..., vous êtes automatiquement couvert contre les dégâts dus aux catastrophes naturelles. L'état de catastrophe naturelle, ouvrant droit à la garantie, doit être constaté par un arrêté interministériel qui fixe les zones et les périodes où a eu lieu la catastrophe, ainsi que la nature des dommages en résultant et couverts par la garantie (article L.125-5 du code des assurances).

La loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 dite "loi Bachelot" a instauré un état de catastrophe technologique pour les accidents (non nucléaire) survenant, soit dans une installation classée, soit dans un stockage souterrain de produits dangereux, soit à l'occasion d'un transport de matières dangereuses, ayant occasionné des dommages à un grand nombre de biens immobiliers.

Quelques chiffres sur les catastrophes naturelles

Dans le département du Nord, en mars 2019, 533 communes sont concernées par un arrêté de catastrophe naturelle (hors l'arrêté tempête pris le 29/12/1999 sur tout le territoire national). Aucune commune n'est concernée par un arrêté de catastrophe technologique.

ZOOM SUR ...



Source : SDIS

Inondation à Estreux en 2007

IAL - L'état des risques et pollutions

Comment compléter l'état des risques ?

Le vendeur ou le bailleur doit établir l'état des risques et pollutions sur la base du dossier communal réalisé par les services de l'Etat. Cet état des risques et pollutions doit permettre de connaître pour tous les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis :

- la liste des sinistres ayant donné lieu à une indemnisation au titre des catastrophes naturelles ou technologiques, situés dans l'une des zones suivantes :
 - un plan d'exposition au risque d'un PPRT approuvé ;
 - le zonage réglementaire d'un PPRN ou d'un PPRM approuvé ou rendu opposable par anticipation ;
 - dans le périmètre mis à l'étude d'un PPRN, PPRM ou PPRT prescrit ;
 - dans les zones de sismicité classées 2 (faible) ou 3 (modéré) telles que définies à l'article D 563-8-1 du Code de l'Environnement ;
- la situation du bien au regard d'un ou de plusieurs PPRT, PPRN ou PPRM, approuvé(s) ou prescrit(s) sur le territoire communal, et de préciser si le bien est concerné par des prescriptions de travaux, et dans l'affirmative si les travaux ont été réalisés ;
- le niveau de sismicité et, si c'est le cas, le niveau de potentiel radon niveau 3 de la commune et si la parcelle est concernée par une pollution des sols.

L'état des risques et pollution doit être conforme au modèle fixé par arrêté du 13 juillet 2018.

Qu'est ce qu'un Plan de Prévention des Risques (PPR) ?

Le PPR peut être naturel, minier ou technologique, selon la nature du risque traité. C'est un document réalisé, sur décision du préfet de département, par les services de l'Etat en concertation avec les collectivités concernées et le public. Le PPR réglemente l'usage des sols selon la nature et l'intensité des risques, et concerne également les bâtiments existants.

Prescrit, il doit démarrer ou est en cours d'élaboration (les études sont en cours : le PPR n'est pas encore approuvé). A ce dernier stade, une cartographie délimitant les zones exposées dite "cartographie de l'aléa", existe.

Pour les PPRN et PPRM, il peut être **appliqué par anticipation** si l'urgence le justifie et s'applique, dans ce cas, uniquement aux projets nouveaux. La cartographie du zonage réglementaire est réalisée.

Approuvé, il est terminé et constitue une servitude d'utilité publique, annexé au plan local d'urbanisme et qui s'impose à tous.

Quelques chiffres sur les PPR

Dans le département du Nord, en décembre 2018, 245 communes sont couvertes par un PPRN approuvé, 43 par un PPRN en cours d'élaboration, 29 par un PPRT approuvé ou en cours d'élaboration, 10 par un PPRM approuvé. Toutes les communes, soit 648, sont concernées par le risque séisme.

ZOOM SUR ...

Code postal _____ Commune de _____ Code INSEE _____

Fiche communale d'information risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués

Annexe à l'arrêté préfectoral n° _____ du 28/03/2018 mis à jour le _____

Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels (PPRN)

La commune est concernée par le périmètre d'un PPR N
 prescrit anticipé approuvé date 18/07/2016

¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
 inondations autres _____

> Le règlement du PPRN comprend des prescriptions de travaux oui non

La commune est concernée par le périmètre d'un autre PPR N
 prescrit anticipé approuvé date 21/05/02

¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
 inondations autres _____

> Le règlement du PPRN comprend des prescriptions de travaux oui non

Situation de la commune au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPR M)

> La commune est concernée par le périmètre d'un PPR M
 prescrit anticipé approuvé date _____

² Si oui, les risques miniers pris en considération sont liés à :
 mouvement de terrain autres _____

> Le règlement du PPR M comprend des prescriptions de travaux oui non

Situation de la commune au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPR T)

> La commune est concernée par un périmètre d'étude d'un PPR T prescrit oui non

³ Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :
 effet toxique effet thermique effet de surpression

> La commune est concernée par le périmètre d'exposition d'un PPR T approuvé oui non

> Le zonage comprend un ou plusieurs secteurs d'expropriation ou de délaissement oui non

> Le zonage comprend une ou plusieurs zones de prescription de travaux pour les logements oui non

⁴ Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location.

La fiche communale d'information
risques et pollutions

ZOOM SUR ...

Etat des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués

¹ 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 l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état. Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un immeuble.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral n° _____ du _____ mis à jour le _____

Adresse de l'immeuble _____ code postal ou Insee _____ commune _____

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels (PPRN)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N
 prescrit anticipé approuvé date _____

¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
 inondations _____ autres _____

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN oui non

² Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR N
 prescrit anticipé approuvé date _____

¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
 inondations _____ autres _____

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN oui non

² Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui non

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPR M)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M
 prescrit anticipé approuvé date _____

³ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
 mouvement de terrain _____ autres _____

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM oui non

⁴ Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui non

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

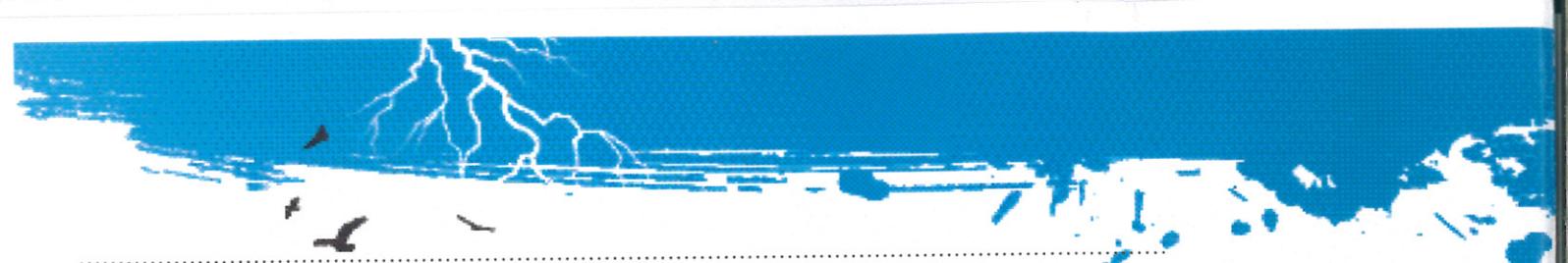
> L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR T prescrit et non encore approuvé oui non

⁵ Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :
 effet toxique effet thermique effet de surpression

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR T approuvé oui non

> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement oui non

Le formulaire d'état des risques
et pollutions



Où et comment trouver les informations permettant d'établir l'état des risques ?

L'arrêté départemental, les arrêtés communaux et les dossiers d'information communaux sont librement consultables dans chacune des mairies concernées, à la chambre départementale des notaires, en préfecture du Nord, sous-préfectures et direction départementale des territoires et de la mer du Nord.

Ces documents sont également consultables sur le site internet des services de l'Etat à l'adresse suivante : <http://www.nord.gouv.fr/Politiques-publiques/Prevention-des-risques-naturels-et-technologiques/L-information-preventive/IAL-Information-des-Acquereurs-et-des-Locataires>



Quelles sont les conséquences en cas de non-respect des obligations ?

Si le vendeur ou le bailleur n'a pas rempli ses obligations d'information, l'acquéreur ou le locataire peut saisir le juge d'une demande de résolution du contrat*, ou d'une diminution du prix de vente ou de location. C'est pourquoi, le vendeur ou le bailleur doit conserver une copie de l'état des risques et de la liste des sinistres ayant affectés son bien et ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe naturelle ou technologique reconnue par arrêté interministériel, datés et visés par l'acquéreur ou le locataire, pour être en mesure de démontrer, en cas de besoin, qu'il a bien rempli ses obligations.

* la résolution du contrat emporte son annulation pure et simple, avec effet rétroactif.

Quels sont vos interlocuteurs ?

- Votre commune

- La chambre départementale des notaires : 9 rue de Puèbla à Lille

- La direction départementale des territoires et de la mer du Nord :
Service sécurité, risques et crises : 62 boulevard de Belfort à Lille

- la préfecture du Nord à Lille et les sous-préfectures d'Avesnes-sur-Helpe, de Cambrai, de Douai, de Dunkerque et de Valenciennes.

Les sigles

IAL : Information des Acquéreurs et des Locataires
PPR N/M/T: Plan de Prévention des Risques Naturels/Miniers/
Technologiques
VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement

POUR EN SAVOIR PLUS

Le site des services départementaux de l'Etat – Rubrique Risques naturels, technologiques et miniers :
<http://www.nord.gouv.fr/Politiques-publiques/Prevention-des-risques-naturels-et-technologiques>

Le portail du ministère de de la Transition écologique et solidaire sur la prévention des risques majeurs :
<http://www.georisques.gouv.fr/>

Le site de la direction régionale de l'environnement et de l'aménagement du logement (DREAL Hauts-de-France) : <http://www.hauts-de-france.developpement-durable.gouv.fr/>

Le site de la fédération française de l'assurance (FFA) : <http://www.ffa-assurance.fr/>

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER DU NORD

62 boulevard de Belfort CS 90007 59042 Lille cedex
<http://www.nord.gouv.fr/Politiques-publiques/>

