



PREFECTURE DU NORD

L'INFORMATION ACQUEREURS LOCATAIRES (IAL)

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

L'arrêté fixant la liste des communes du département dans lesquelles l'IAL est obligatoire, 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, Sous-Préfecture et Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Nord. Ces arrêtés sont également consultables sur le site internet des services de l'Etat dans le département.

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 Puëbla à Lille

- La Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Nord :
Service Sécurité, Risques et Crises : 62 boulevard de Belfort à Lille
Délégation Territoriale de l'Avesnois : 8, rue Gossuin à Avesnes-sur-Helpe
Délégation Territoriale du Douaisis et du Cambrésis : 123 rue de Roubaix à Douai
Délégation Territoriale des Flandres : 30 rue de Lhermitte à Dunkerque
Délégation Territoriale de Lille : 8 rue de Bellevue à Lille
Délégation Territoriale du Valenciennois : 10 boulevard Carpeaux à Valenciennes

- la Préfecture du Nord à Lille et les Sous-Préfectures d'Avesnes-sur-Helpe, de Cambrai, de Douai, de Dunkerque et de Valenciennes.

L'ensemble des documents est également consultable 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>

Les sigles

IAL : Information des Acquéreurs et des Locataires
ERNMT : Etat des Risques Naturels, Miniers et Technologiques
PPR N/M/T: Plan de Prévention des Risques

POUR EN SAVOIR PLUS

Site de la Fédération Française des Sociétés d'Assurance (FFSA) : <http://www.ffsa.fr/>

Le portail du Ministère de l'Environnement (MEEM) sur la prévention des risques majeurs : www.prim.net

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

Le site de la Direction Régionale de l'Environnement et de l'Aménagement du Territoire (DREAL Nord - Pas-de-Calais - Picardie) : <http://www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.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/>



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.

Le vendeur ou le bailleur complète **un formulaire d'état des risques** dont le modèle est fixé par arrêté, sur la base des informations mises à disposition dans **le dossier d'information communal** établi par les services de l'Etat.



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.



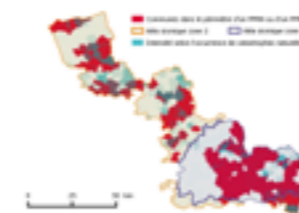
LA PROTECTION

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 évènement 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.



La liste des communes concernées par l'IAL

Le Préfet de département, assisté de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Nord, fixe par arrêté, la liste des communes dans lesquelles l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires s'applique. **L'arrêté en vigueur, concerne les 650 communes du département du Nord.** Le tableau joint à l'arrêté décline, pour chacune de ces communes, la nature des risques ainsi que l'état des procédures d'élaboration des Plans de Prévention des Risques (PPR) la concernant (prescription, approbation).

Le dossier d'information communal

Pour chaque commune, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Nord établit, par arrêté, le dossier d'information communal qui comprend une fiche sur les risques naturels, miniers et technologiques, et le cas échéant, la cartographie associée et les documents de référence à consulter, ainsi que le niveau de sismicité auquel la commune est exposée. **Les informations contenues dans ce dossier permettent d'établir l'état des risques.**



IAL - L'Etat des Risques Naturels, Miniers et Technologiques

INFORMER

Quel est son champ d'application ?

Le vendeur ou le bailleur doit établir l'Etat des Risques Naturels, Miniers et Technologiques et produire la liste des sinistres ayant donné lieu à une indemnisation au titre des catastrophes naturelles ou technologiques, pour tous les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, situés dans l'une des zones suivantes :

- un plan d'exposition au risque d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) approuvé ;
- le zonage réglementaire d'un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) ou d'un Plan de Prévention des Risques Miniers (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), 3 (modéré), 4 (fort) et 5 (très fort) telles que définies à l'article

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, bâtis 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.

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.

ZOOM SUR ...



Inondation à Proville
source : DDTM du Nord

IAL - L'Etat des Risques Naturels, Miniers et Technologiques

INFORMER

Qui doit remplir l'état des risques ?

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.

Comment compléter l'état des risques ?

L'état des risques doit être conforme au modèle fixé par l'arrêté du 19 mars 2013. Le vendeur ou le bailleur le complète sur la base des informations contenues dans le dossier d'information communal. Il précise la situation du bien au regard d'un ou de plusieurs Plans de Prévention des Risques Naturels, Miniers ou Technologiques prescrits ou approuvés sur le territoire communal, et mentionne si le bien est concerné par des prescriptions de travaux, et dans l'affirmative si ces travaux ont ou non été réalisés. L'état des risques renseigne également sur le niveau de sismicité et les sinistres indemnisés au titre des catastrophes naturelles

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.

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.

Quelques chiffres sur les catastrophes naturelles

Dans le département du Nord, en avril 2015, 516 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.

Quelques chiffres sur les PPR

Dans le département du Nord, en mars 2016, 162 communes sont couvertes par un PPRN approuvé, 141 par un PPRN en cours d'élaboration, 29 par un ou plusieurs PPRT approuvés, 10 par un PPRM en cours d'élaboration.

ZOOM SUR ...



Le formulaire d'état des risques naturels, miniers et technologiques