

Diagnostic des risques naturels et technologiques : les modalités

Parmi les derniers diagnostics à avoir intégré le Dossier de diagnostic technique (DDT) : l'état des risques naturels¹ et technologiques². Mode d'emploi...

Les articles L 125-5 et R 125-23 et suivants du Code de l'environnement, prévoient que toute transaction immobilière, postérieure au 1er juin 2006, entraîne une obligation d'information sur les risques naturels et technologiques que l'immeuble est susceptible de subir.

Dans certaines communes, un état des risques naturels et technologiques doit être dressé à l'occasion de toute transaction immobilière portant sur un bien immobilier bâti ou non bâti. La durée de validité de cet état est de six mois. Parmi les transactions concernées : les promesses de vente ou d'achat, les contrats de vente, les réservations de bien en l'état futur d'achèvement, les cessions gratuites, les échanges avec ou sans soulte, les donations, partages successoraux et actes assimilés. Sont également astreintes à cette obligation d'information les locations : baux d'habitation, locations saisonnières de vacances, locations meublées et baux emphytéotiques. Toutefois, certains actes y échappent, notamment les constructions de maison individuelle sans fourniture de terrain ou les ventes dans le cadre de procédure judiciaire.

Importance de la localisation géographique de l'immeuble.

Fort heureusement, tous les immeubles ne sont pas concernés. L'obligation d'information ne s'impose que dans les communes figurant sur une liste arrêtée par le préfet. Sont ainsi concernées les communes situées :

- Dans une zone sismique. Seules, la Guadeloupe et la Martinique sont en zone III, la plus élevée. En métropole, la ville de Nice est située en zone II, où la sismicité est jugée moyenne.
- Dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques. Ainsi certaines communes sont-elles concernées par le risque nucléaire en raison de leur proximité avec une centrale.
- Dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé.

A la différence des autres diagnostics du DDT, cet état peut être établi par le propriétaire lui-même. Pour ce faire, il téléchargera le formulaire et le complètera, après avoir récupéré les informations nécessaires auprès de la préfecture et de la mairie dont dépend le bien. Il est également possible

d'avoir recours au professionnel qui établira les autres diagnostics, d'autant plus que sa responsabilité sera engagée en cas d'inexactitude.

Le non-respect de cette obligation d'information (qu'il s'agisse de l'état des risques ou de la déclaration) est susceptible d'entraîner la diminution du montant de la vente ou de la location, voire l'annulation ou la résiliation du contrat.

Trois autres diagnostics deviendront obligatoires dans les mois et années à venir : l'état des installations intérieures de gaz naturel, l'état des installations intérieures d'électricité et l'assainissement non collectif et, dès le 1er juillet 2007, le diagnostic performance énergétique.

1 Parmi les risques naturels : avalanche, feu de forêt, inondation, mouvement de terrain, cyclone, tempête, séisme et éruption volcanique.

2 Les risques technologiques ont pour origine une action de l'homme. Par exemple : les risques industriels, nucléaires ou encore biologiques.

Information sur l'indemnisation des sinistres passés

Autre obligation éventuelle pour le propriétaire, il doit - parallèlement à l'état des risques naturels et technologiques - établir une déclaration, sur papier libre, sur les sinistres ayant fait l'objet par le passé d'une indemnisation consécutive à une catastrophe naturelle ou technologique.

Ces sinistres doivent également être survenus dans une commune ayant fait l'objet d'un arrêté de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique.

Pour plus d'infos, consultez la liste des arrêtés.