

# L'ADIL COMMUNIQUE

Agence Départementale d'Information sur le Logement

Information Logement *une question d'adresse.....* N° 5 juin 2006



Agrée par le ministère du logement.

Conventionnée par le



## L'OBLIGATION D'INFORMATION DES LOCATAIRES DE BIENS IMMOBILIERS SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS.

(Rappel : cadre légal, article L. 125-5 du Code de l'Environnement issu de la loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques naturels et technologiques et aux réparations des dommages).

**Objectif**, cette nouvelle réglementation institue un dispositif qui vise à garantir aux acquéreurs et aux locataires de biens immobiliers une réelle information sur le niveau de risques connus dans le secteur où est situé le bien acquis ou loué.

**Le décret n° 2005-134 du 15 février 2005 (JO du 17/02/2005) et l'ordonnance du 8 juin 2005** (relative au logement et à la construction prise en application de la loi du 9 décembre 2004 de simplification du droit), précisent les conditions d'application de cette mesure.

**Cette obligation d'information pèse sur tous les bailleurs du parc privé ou social d'un bien immobilier** (loués vides, en meublés et saisonniers, logement de fonction, logements sociaux), situé dans une zone couverte soit par un Plan de Prévention des Risques Technologiques (P.P.R.T) soit par un Plan de Prévention des Risques Naturels (P.P.R.N) ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

**L'arrêté préfectoral du Var du 9 février 2006** liste les communes où cette obligation d'information sur l'existence de risques est applicable. (Voir ci-joint)

### 1ER VOLET, POUR LA MISE EN LOCATION :

#### 1°) A PARTIR DU 1ER JUIN 2006 :

**Les bailleurs devront annexer à tout contrats de location un imprimé sur "l'état des risques" fondé sur les informations mises à disposition par le préfet"**

Cet imprimé est disponible en mairie, préfecture ou téléchargement sur Internet aux adresses : [www.ecologie.gouv.fr](http://www.ecologie.gouv.fr) et [www.prim.net](http://www.prim.net).

#### Cet "état des risques" doit mentionner :

**Les risques technologiques** (proximité d'installations classées seveso etc...)

**Les risques naturels prévisibles** (inondations, avalanches, incendie, risques sismiques)  
**dont font état:**

- Le ou les documents graphiques ainsi que la note de présentation du PPRN ou PPRT approuvé.

- Les documents d'information élaborés par la collectivité publique et tenus à la disposition du public, permettant une délimitation et une qualification des phénomènes dans le cas où l'élaboration d'un PPRN ou d'un PPRT a simplement été prescrite.



**Adil**  
Siège à Toulon  
Maison de l'Habitat  
5 rue Racine  
Tél 04 94 22 65 80  
Fax 04 94 22 65 81



**Adil**  
Antenne à Draguignan  
Espace Habitat  
Rond point 4/9/1974  
Tél 04 98 10 53 63  
Fax 04 98 10 53 64

- Dans les zones de sismicité l'annexe prévue à l'article 4 du décret du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique.
- Et le cas échéant, l'arrêté préfectoral ayant porté connaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique sur le territoire de la commune.

**La liste de ces risques naturels prévisibles est déterminée pour chaque commune par arrêté préfectoral et peut être consultée en mairie.**

**Cet état ne peut avoir été établi plus de 6 mois avant la date de conclusion du contrat de location.**

En cas de non respect de cette obligation le locataire peut saisir la justice pour demander soit la résolution du contrat soit la diminution du prix du loyer.  
(Code de l'environnement art L.125-5-V).

## **2°) A PARTIR DU 1<sup>ER</sup> JUILLET 2007 : UN DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

(art L 134-1 du Code de la construction et de l'habitation).

Ce diagnostic n'a qu'une valeur informative, le locataire ne peut se prévaloir des obligations contenues dans le diagnostic.

**Ce diagnostic doit également être tenu à la disposition de tout candidat locataire.**

## **3°) A PARTIR DU 12 AOUT 2008 : UN CONSTAT DES RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB**

(ART L 1334-5 et 7 du code de la santé publique).

\*\*\*

L'ordonnance comporte également des dispositions relatives à l'établissement **d'un diagnostic technique en matière de vente de logement.**

(Question qui sera traitée ultérieurement dans le volet 2 concernant la vente d'un bien).

### **Rédacteur :**

M Pierre SICOT, juriste en charge de la rubrique "*l'Adil communiqué*"

Pour toutes informations complémentaires appeler le **04 94 22 65 82**,

ou écrire à : **communiqué@adil83.org**