

Les obligations des contrats immobiliers

Information des acquéreurs et locataires

Pour vivre en sécurité, il est important de bien connaître son environnement ; d'où la nécessité de faire transmettre aux habitants et, tout particulièrement aux nouveaux arrivants, la mémoire collective de leur cité.

Cette mémoire, aujourd'hui, est transmise par le biais de nombreuses actions d'information dont l'une d'elles se trouve être l'information des acquéreurs et locataires (IAL).

Pourquoi ?

Pour mieux connaître et anticiper les dangers auxquels sont exposés les citoyens, le législateur a imposé, depuis juillet 2003, l'obligation pour le vendeur ou le bailleur de biens immobiliers (bâti ou non) d'informer les acquéreurs ou locataires :

- > sur les risques auquel est exposé le bien immobilier
- > sur l'historique des sinistres subis par l'immeuble depuis 1982

Cette obligation fait partie des actions mises en place, depuis 1987 en France, concernant l'information préventive des citoyens au sujet des risques majeurs.

Quelle est la réglementation en vigueur ?

- > Loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages
- > Article L.125-5 du code de l'environnement
- > Décret n°2005-134 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs

L'état des risques

Qui est concerné ?

Tous les vendeurs ou bailleurs (personnes physiques ou morales de droit public ou privé) de biens

Quels sont les risques identifiés sur la commune ?

Aujourd'hui, 2 risques naturels sont identifiés:

> Le risque inondation de la Saône qui fait l'objet d'un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)

> Le risque inondation de la Petite Grosne qui fait l'objet d'un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)

Le 18 mai 2011, le Préfet a prescrit l'élaboration d'un "PPRT" (Plan de Prévention des Risques Technologiques) autour des établissements STOGAZ situés en zone du Stand à Mâcon.

Quand ?

Depuis le 1er juin 2006, à l'occasion de chaque transaction de biens immobiliers* faisant l'objet:

- > D'une promesse de vente ou d'achat ,
- > De contrats de vente,
- > De contrats de vente en futur état d'achèvement,
- > De contrat écrit de location de biens immobiliers, y compris tout type de contrat donnant lieu à un bail de "3,6 ou 9 ans"
- > Les locations saisonnières ou de vacances
- > Les locations de meublés
- > Des cessations gratuites, des donations, des partages successoraux, etc...

** Les Biens immobiliers sont toutes les constructions individuelles ou collectives, tous terrains, parcelles, ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.*

Pour le renouvellement des contrats de location, cette information n'est due qu'à la première entrée dans les lieux du locataire ou co-locataire.

Comment ?

Le vendeur ou bailleur doit remplir et annexer, au contrat , la fiche de l'état des risques affectant le bien.

Pour la remplir vous pouvez librement consulter le document communal d'information* en mairie ou en sur le site internet de la DDE71 rubrique risques majeurs.

Ils doivent également effectuer une localisation de l'immeuble par rapport aux risques pris en compte dans les PPR.

** document communal d'information: le préfet établit, pour chaque commune concernée par les risques majeurs, un DCI comprenant une fiche précisant la nature et, si possible, l'intensité des risques dans chacune des zones à risques ainsi définies et listant les documents de référence (PPRI...) et les extraits de cartographiques permettant de localiser un bien au regard de ces zones.*

Non validité ?

L'état signé est valable 6 mois. Si un délai plus long s'écoule entre la promesse et la vente effective, un nouvel état devra être joint à l'acte de vente.

En cas de mise à jour du document communal d'information, l'état des risques doit être réactualisé si cette mise à jour s'effectue entre la promesse de vente et la signature de l'acte.

Informations sur les sinistres

Qui est concerné ?

Tout les vendeurs ou bailleurs (personnes physiques ou morales de droit publics ou privé) de biens immobiliers, localisés sur Mâcon, ayant fait l'objet d'une indemnisation, dans le cadre du régime d'assurantiel spécifique aux catastrophes naturelles ou technologiques, à leur profit ou, s'il en a connaissance, à celui des propriétaires précédents.

Quand ?

Depuis le 1er juin 2006, à l'occasion de chaque transaction de biens immobiliers bâtis.

Comment ?

Le vendeur ou bailleur doit déclarer les éventuelles indemnisations versées, sur papier libre et les annexer au contrat de location, et en cas de vente, les mentionner dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

Les arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique pris sur la commune de Mâcon sont consultables en mairie ou sur le site internet de la préfecture.

Non validité ?

En cas d'indemnisation entre la promesse de vente et la signature de l'acte authentique de vente, la déclaration doit être actualisée.

En cas d'information erronée, l'acquéreur ou le locataire peut demander au juge la diminution du prix de la vente ou de la location, voire la résiliation du contrat.

- Phénomène lié à l'atmosphère - Tempête et grains (vent) - Tempête (vent) le 18/11/1982
- Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau) le 11/01/1983
- Inondation - Par ruissellement et coulée de boue le 11/01/1983
- Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau) le 16/05/1983
- Inondation - Par ruissellement et coulée de boue le 16/05/1983
- Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau) le 20/07/1983
- Inondation - Par ruissellement et coulée de boue le 20/07/1983
- Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau) le 21/06/1983
- Inondation - Par ruissellement et coulée de boue le 21/06/1983
- Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau) le 15/10/1987
- Inondation - Par ruissellement et coulée de boue le 15/10/1987
- Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau) le 31/08/1990
- Inondation - Par ruissellement et coulée de boue le 31/08/1990
- Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau) le 19/10/1993
- Inondation - Par ruissellement et coulée de boue le 19/10/1993
- Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau) le 14/12/1993
- Inondation - Par ruissellement et coulée de boue le 14/12/1993
- Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau) le 12/04/1994
- Inondation - Par ruissellement et coulée de boue le 12/04/1994
- Mouvement de terrain - Tassements différentiels le 12/05/1997
- Mouvement de terrain - Tassements différentiels le 12/06/1998
- Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau) le 27/04/2001
- Inondation - Par ruissellement et coulée de boue le 27/04/2001
- Mouvement de terrain - Tassements différentiels le 25/08/2004



HÔTEL DE VILLE DE MÂCON

Quai Lamartine
71018 CEDEX Mâcon

Accueil physique et téléphonique de l'Hôtel de Ville : du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00 et le samedi de 9h00 à 12h00.

☎ 03 85 39 71 00
Allô Mairie : 0800 337 273

ESPACE PRESSE