Image not found or type unknown

Les locaux à usage d'habitation dans les zones à risque

publié le **18/03/2019**, vu **3648 fois**, Auteur : Franck AZOULAY

La pénurie de logements à laquelle nous assistons depuis quelques années a pris de l'ampleur et a favorisé un phénomène nouveau qui est celui de la constructibilité de terrains qui étaient auparavant classés non constructibles, et par là, la vente ou la location de locaux d'habitations situés en zone potentiellement soumis à des risques naturels et technologiques.

LOCAUX D'HABITATION EN ZONE A RISQUE

La pénurie de logements à laquelle nous assistons depuis quelques années a pris de l'ampleur et a favorisé un phénomène nouveau qui est celui de la constructibilité de terrains qui étaient auparavant classés non constructibles, et par là, la vente ou la location de locaux d'habitations situés en zone potentiellement soumis à des risques naturels et technologiques.

Il s'agit en l'occurrence de zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou inondables définies par voie réglementaire.

Pour assurer la sécurité des personnes et des biens, l'usage des sols dans les zones inondables est réglementé, à travers les Plans de prévention des risques inondation (PPRI) instaurés par la loi du 2 février 1995, dite loi Barnier, complétée par la loi Bachelot (2003) puis par la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010.

Ce plan réglemente l'urbanisation en fonction du risque inondation, notamment l'interdiction de construire ou la possibilité de construire sous certaines conditions. Après approbation, il est annexé au document d'urbanisme qui fixe les règles de constructibilité. Ainsi, les prescriptions du plan de prévention des risques d'inondation s'imposent aux constructions existantes comme aux constructions futures. Ce plan est réalisé par l'État et approuvé par les communes concernées.

En pratique, pour savoir si votre logement ou futur logement est situé dans une zone inondable, vous pouvez interroger la mairie de votre commune ou la préfecture, ou consulter le site du ministère du développement durable, qui fournit toutes les informations sur ces risques.

Précisons que L'ensemble des communes riveraines des grands cours d'eau d'Ile-de-France est concerné par un plan de prévention des risques d'inondation, en cours ou approuvé.

Ainsi, la loi (art. L.125-5 du code de l'environnement) met à la charge du vendeur ou du bailleur d'un local situé en zone couverte par un Plan de Prévention des Risques d'inondation une obligation d'information de l'acquéreur ou du locataire, à travers un « état des risques naturels » établi à partir des données mises à disposition par un arrêté préfectoral du lieu de situation de l'immeuble (art L.125-24 C. env.).

Le vendeur ou le bailleur doit aussi faire part, par écrit, au futur acquéreur ou locataire, de tout sinistre ayant donné lieu à une indemnisation au titre du régime des catastrophes naturelles, pendant le temps où il a été propriétaire, ou dont il a été lui-même informé lors de son acquisition. En cas de vente, ce document doit être annexé à l'avant-contrat, puis à l'acte authentique (art. -L. 271-4 CCH). Pour une location, il doit être annexé au bail (art. 3-1 de la loi du 6 juillet 1989).

À défaut, l'acquéreur ou le locataire peut demander au juge de prononcer l'annulation du contrat ou une diminution du prix sans avoir à justifier d'aucun autre préjudice que celui lié au non-respect de l'obligation légale (CA Paris, pôle 5, ch. 3, 2 oct. 2013, n° RG : 11/20383 ; CA Paris, pôle 1, ch. 3, 27 mai 2014, n° RG : 13/14291) ou encore, même lorsque le risque est de notoriété publique (CA Nîmes, 29 nov. 2012, n° RG : 11/03971).

Par ailleurs, il a été jugé que la sanction de diminution du prix s'appliquait même lorsque le bien est en dehors d'une zone à risque, pour la période située entre la conclusion du bail et la date de communication ultérieure de l'état des risques (CA Paris, pôle 5, ch. 3, 2 oct. 2013, n° RG : 11/20383).

Enfin, la diminution du prix relève des pouvoirs du seul juge du fond et est irrecevable devant le juge des référés, faute de modalités de calcul prévues par la loi (CA Paris, pôle 1, ch. 3, 27 mai 2014, n° RG : 13/14291).

Nous restons à votre entière disposition pour en discuter.

Maître Franck AZOULAY

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés