



Rappel de ce que constitue l'état des risques naturels et technologique

Conformément à la loi du 30 juillet 2003 désormais en vigueur, un vendeur ou un loueur doit, en zone sensible, remettre à son client un état de lieux des risques naturels ou technologiques.

À partir du 1er juin 2006, tout vendeur ou bailleur d'un bien immobilier est, en fonction de la situation de ce dernier, dans l'obligation d'annexer au contrat de vente ou de location un état des risques ainsi que, le cas échéant, une déclaration des sinistres pour lesquels il a été indemnisé, a rappelé, la ministre de l'écologie et du développement durable, Nelly Olin, mercredi dans un communiqué.

Prévue par la loi du 30 juillet 2003 sur les risques technologiques et naturels cette double obligation concerne tout bien immobilier bâti ou non bâti (appartement, maison, terrain ...) situé, à l'intérieur du périmètre d'un plan de prévention des risques naturels ou technologiques ou en zone sismique réglementée ou tout bien qui a fait l'objet depuis 1982, d'une ou plusieurs indemnités après un événement reconnu comme catastrophe naturelle. *Le non respect de ces deux obligations par le vendeur ou le bailleur peut entraîner la résolution du contrat ou une diminution du prix, a expliqué la ministre de l'écologie et du développement durable.*

Pour Nelly OLIN, la prévention des risques,

 ***Cette transparence nouvelle voulue par le législateur va permettre une implication plus importante du citoyen comme acteur de la prévention des risques*** 

c'est d'abord la connaissance par chacun des risques auxquels il est soumis. *Cette transparence nouvelle voulue par le législateur, va permettre une implication plus importante du citoyen comme acteur de la prévention des risques, indique-t-elle.*

Ces obligations concernent les promesses de vente ou d'achat, contrat de vente, contrats écrits de location ou donnant lieu à un bail « 3, 6, 9 ans ». Les locations saisonnières ou de vacances, les locations meublées, les contrats de vente en état futur d'achèvement, les cessions gratuites, les échanges avec ou sans soulte, les donations, les partages successoraux ou actes assimilés, les baux emphytéotiques sont également concernés.

Si la propriété est concernée, le vendeur ou le bailleur doit remplir un imprimé « état des risques », disponible en mairie ou en préfecture ou téléchargeable sur internet* et, le cas échéant établir sur papier libre, la liste des sinistres indemnisés dont il a eu connaissance subis par l'immeuble depuis 1982 lors d'événements reconnus comme catastrophes. Ces documents doivent être annexés au contrat de vente ou de location.

La liste des communes concernées et la liste des arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique sont consultables en mairie, à la sous-préfecture et à la préfecture. Progressivement seront mis en ligne les arrêtés préfectoraux et les informations contenues dans les dossiers communaux d'information sur les sites des préfectures de département**.

Doit-on annexer le DPE aux renouvellements des baux d'habitations ?

Si l'article 3-1 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que le diagnostic de performance énergétique doit être annexé à tout contrat conclu à compter du 1^{er} juillet 2007, la question se pose de savoir s'il doit en être de même de tous les renouvellements intervenant après cette date.

Plus précisément, l'obligation de l'administrateur de biens d'annexer un DPE s'applique-t-elle seulement aux renouvellements ou vise-t-elle également les cas de reconduction tacite ?

Sur ce point, nous remarquerons que le texte même de l'article 3-1 n'envisage que les «renouvellements» de baux. La tacite reconduction n'est donc pas expressément visée.

Or, l'article 10 de la loi du 6 juillet 1989 distingue bien deux modalités de poursuite du contrat : «Si le bailleur ne donne pas congé dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 15, le contrat de location parvenu à son terme est soit reconduit tacitement, soit renouvelé».

C'est pourquoi la combinaison des articles 10 et 3-1 nous conduit à une interprétation littérale du texte. Ces textes n'imposent pas au bailleur, selon nous, d'annexer un DPE aux cas de tacite reconduction.

Pourtant il pourrait être rétorqué que la reconduction tacite donne, à l'instar du renouvellement, naissance à un nouveau contrat. Il peut sembler dès lors «inéquitable» d'exclure de cette information les locataires dont le bail n'est reconduit que tacitement.

Il nous semble cependant que les intentions du législateur ont été clairement formulées dans la rédaction même de l'article 3-1 de la loi du 6 juillet 1989.

Une interprétation stricte du texte nous semble d'autant plus opportune qu'il est difficile d'annexer un document à un cas de reconduction tacite qui, par essence, ne fait l'objet d'aucun acte. S'il est en effet envisageable d'annexer un DPE à un renouvellement de bail, il en est autrement de la reconduction tacite qui ne génère, par définition, aucune manifestation de volonté des parties ni aucun formalisme.

Nous vous rappelons enfin que le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.