



# PRÉFET DE LA RÉGION RÉUNION

*Liberté*

*Égalité*

*Fraternité*

Direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
RÉUNION**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

# L'INFORMATION ACQUÉREUR LOCATAIRE

Les évolutions

# Sommaire

## 1. Les évolutions de l'IAL

- a. Objectif : informer pour se préparer
- b. Quelles sources d'information ? Quels outils ?
- c. Les principes pour établir l'état des risques
- d. Quelles conséquences ?
- e. Quels responsables ?

## 2. Partage des pratiques de professionnels de La Réunion

- a. Point de vue d'un office notarial
- b. Point de vue d'une fédération des agences immobilières

## 3. Questions ?

# 1. Les évolutions de l'IAL

Décret n°2022-1289 du 1<sup>er</sup> octobre 2022  
Article L125-5 du Code de l'environnement

# A - Objectif : Informer pour se préparer

## Caractéristiques de l'information

Disponibilité et accessibilité des informations à tous moments sur Géorisques



Information sur les risques : dès l'annonce immobilière



Durée d'expiration de l'état des risques : 6 mois



Information sur les dégâts subis par le bien et les réparations apportées, ainsi que les événements recensés sur la commune (arrêtés CatNat)



## Objectifs

Faciliter l'accès à l'information, offrir un moyen de vérification des informations

Informé avant toute forme d'engagement

Favoriser l'information la plus à jour

Informé sur l'adaptation du bien aux risques et les moyens d'adaptation possibles

Montrer l'existence de risques (risques avérés) et leurs conséquences

Résultats recherchés : responsabiliser tout un chacun et prendre une décision en connaissance de causes



Annonce immobilière

Première visite

Indication **obligatoire** :  
« Les informations sur les  
risques auxquels ce bien est  
exposé sont disponibles sur le  
site Géorisques :  
[www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr) »

Remise de l'état des  
risques



Propriétaire  
du bien



Agent immobilier  
Gestionnaire du bien



Acquéreur du bien



Comment renseigner  
l'état des risques ?

## B - Quelles sources d'informations ? Quels outils ?

Aide à la rédaction de son  
état des risques

<https://errial.georisques.gouv.fr/#>

<https://www.georisques.gouv.fr/sites/default/files/2023-05/etat-des-risques.pdf>



Accès aux données et  
informations associées  
(conseils / règles)

**Géorisques :**  
<https://www.georisques.gouv.fr/>



**Risques naturels.re :**  
<http://www.risquesnaturels.re/>



**PeiGeo :**  
<https://peigeo.re/>

**Site internet des services de l'État à La Réunion :**  
<https://www.reunion.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Securite-protection-des-personnes-et-des-biens/Protection-civile/Prevention-des-risques-naturels-et-technologiques/Les-risques-naturels-a-La-Reunion>



# C – Les principes pour établir l'état des risques

## Identifier son niveau d'exposition aux risques...

L'état des risques mentionne le périmètre ou la zone dans laquelle se situe le bien si il est concerné par :

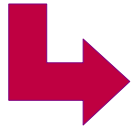
- Plans de prévention des risques naturels prévisibles prescrits ou approuvés
- Plans de prévention des risques technologiques prescrits ou approuvés
- Plans de prévention des risques miniers prescrits ou approuvés
- Niveau d'exposition au risque sismique d'intensité supérieure à 2
- Niveau d'exposition au risque d'émission de radon d'intensité 3
- Une zone exposée au recul du trait de côte délimitée par le document d'urbanisme
- Une zone de sols pollués



## C – Les principes pour établir l'état des risques

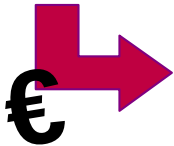
... et les moyens de se sécuriser : possibilité de vivre avec le risque ? Si oui, comment ?

- Donner accès aux règles de mise en sécurité (par rapport aux risques) s'appliquant (extrait du règlement des PPR par exemple)



Informé que des règles de sécurité pourront s'appliquer à la demande d'autorisation d'urbanisme

- Indiquer les moyens de mise en sécurité (par rapport aux risques) mis en œuvre ou à mettre en œuvre (pour les travaux de réduction de la vulnérabilité obligatoires prescrits par le PPR).



Peut être une raison de négociation sur le prix du bien.



Annonce immobilière

Première visite

Offre d'achat

Compromis de  
vente

Signature de l'acte  
authentique de vente

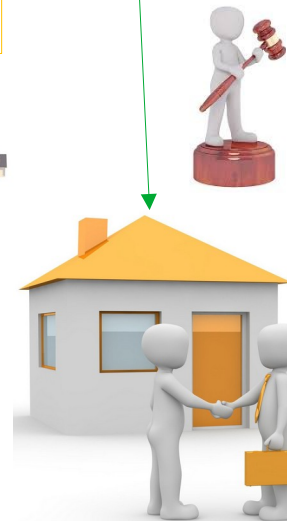
Indication **obligatoire** :  
« Les informations sur les  
risques auxquels ce bien est  
exposé sont disponibles sur le  
site Géorisques :  
[www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr) »

Remise de l'état des  
risques

Possibilité de  
faire appel à un  
notaire

Actualisation  
de l'état des  
risques si  
nécessaire

Vérification par  
un notaire



Refus possible  
de prêt vis-à-vis  
de la situation  
face aux  
risques

Acquéreur du bien

Notaire

Propriétaire du bien    Agent immobilier  
Gestionnaire du bien

Sécurisation des actes juridiques  
→ Non obligatoire mais conseillé

## D - Quelles conséquences de l'IAL ?

### Avant un évènement :

- possibilité de négociation du prix au regard de la mise en œuvre de moyens de sécurisation adaptés
- report du délai de rétractation au lendemain de la remise de l'état des risques si transmission le jour de signature de la promesse de vente / contrat préliminaire.
- droit de retrait du futur acquéreur ou locataire vis-à-vis de la vente / location

### En cas de survenance d'un évènement provoquant des dégâts :

- gravité de la situation en cas de crise : problème de mise en sécurité des personnes occupantes (propriétaire comme locataire)
- recours possible après la vente

## E – Quels responsables ?

Propriétaire du bien

Agent immobilier  
Gestionnaire du bien



Acquéreur  
du bien



Notaire  
Sécurisation des  
actes juridiques



« le promettant, le réservant, le vendeur ou le bailleur »

## 2. Partage des pratiques des professionnels de La Réunion

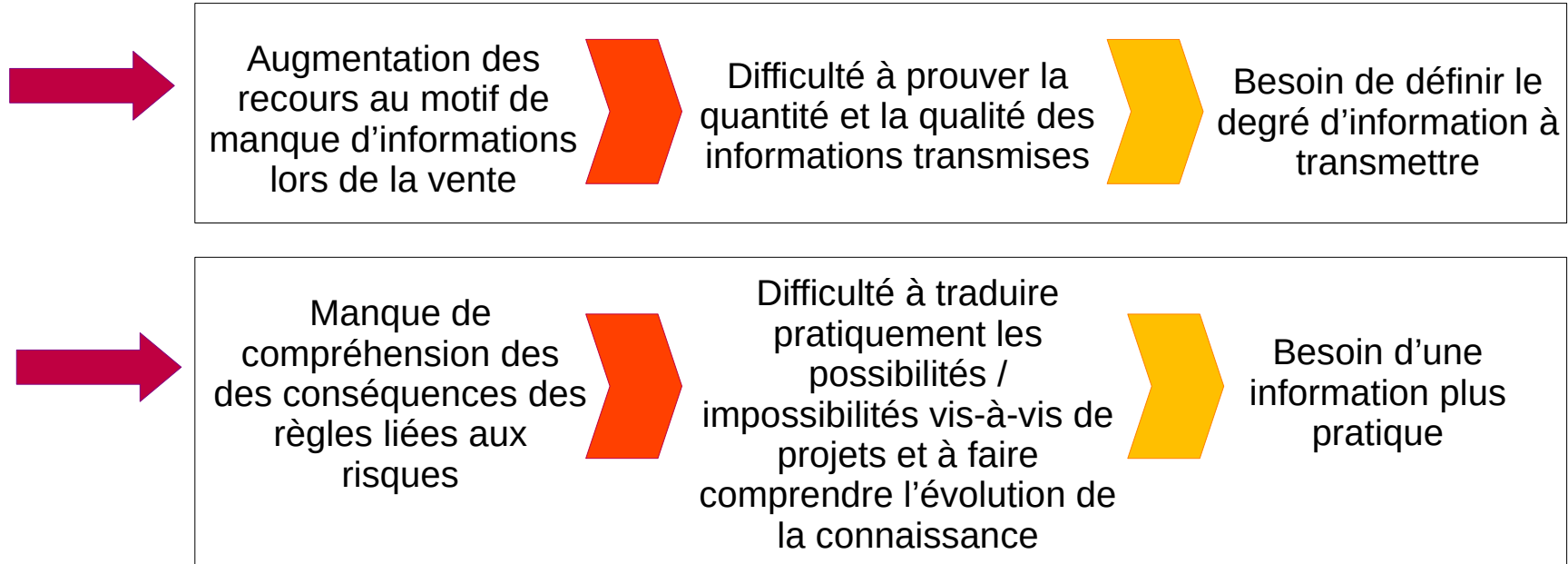
## A - Point de vue d'un office notarial



## B - Point de vue d'une fédération des agences immobilières



## A - Point de vue d'un office notarial



## B - Point de vue d'une fédération des agences immobilières





# 3. Questions ?

**Merci pour votre attention**

---