



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^{er} 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

Informers avant toute forme d'engagement

Favoriser l'information la plus à jour

Informers 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 »

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...

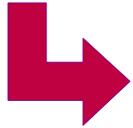
L'état des risques mentionne le périmètre ou la zone dans laquelle se situe le bien si il est concerné par :

- 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

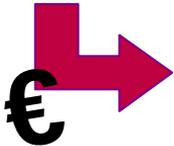
... et les moyens de se sécuriser : possibilité de vivre avec le risque ? Si oui, comment ?

- 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

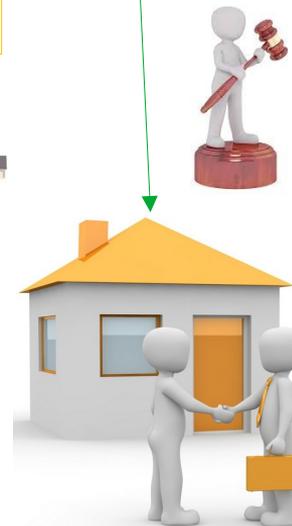
Indication **obligatoire** :
« Les informations sur les
risques auxquels ce bien est
exposé sont disponibles sur le
site Géorisques :
www.georisques.gouv.fr »

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

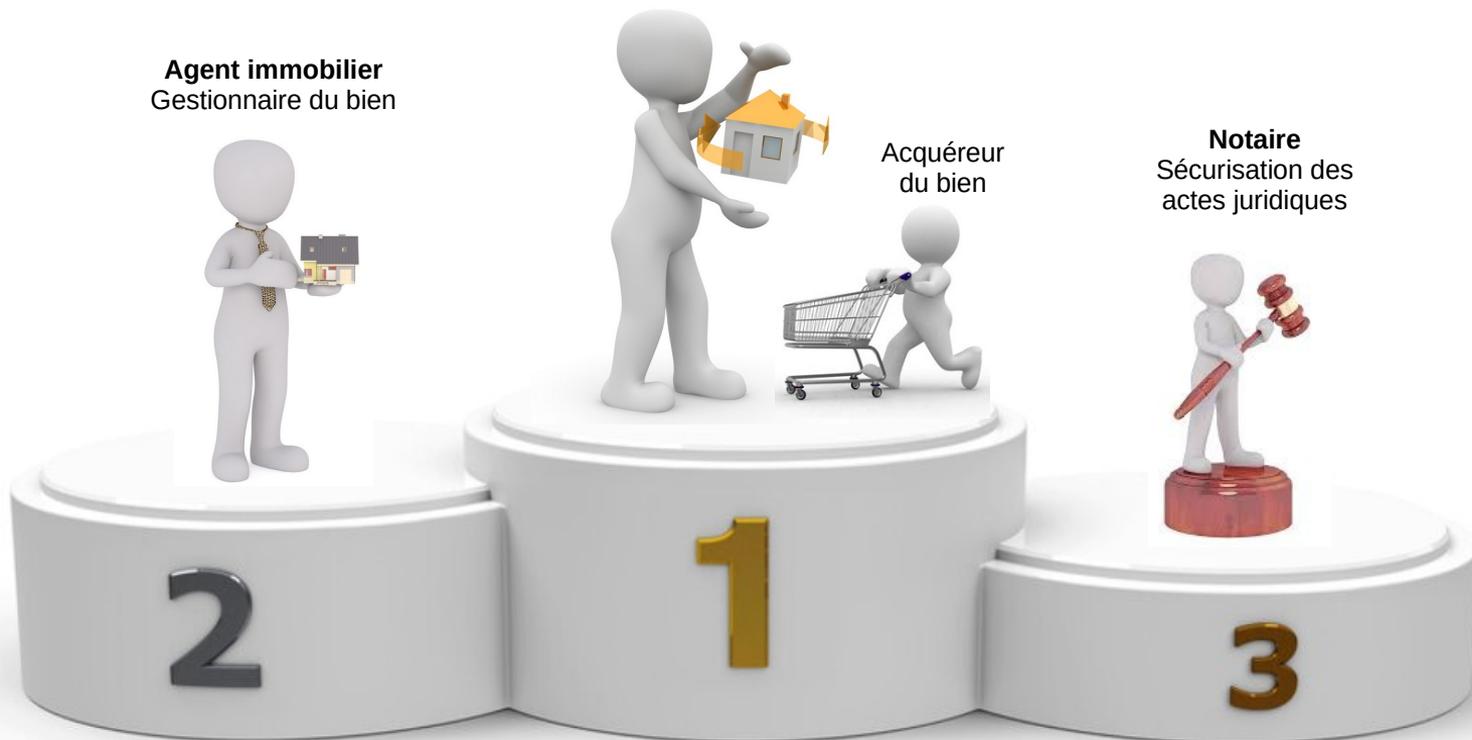
E – Quels responsables ?

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

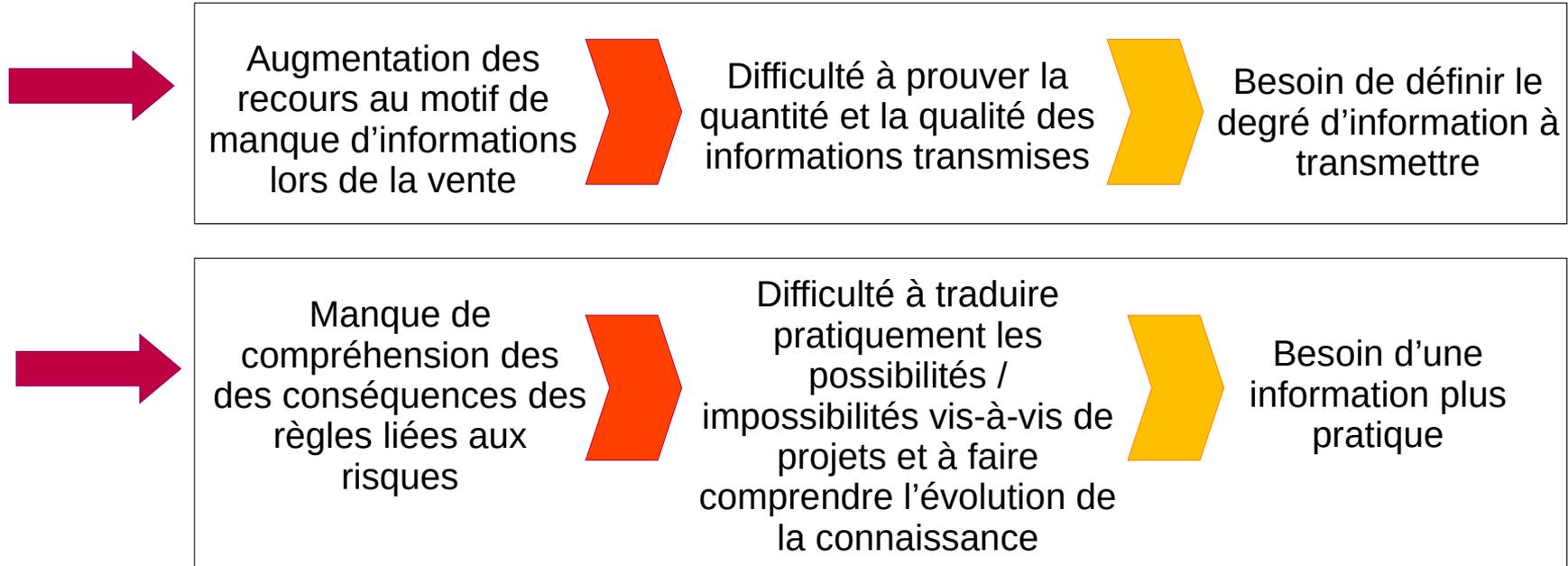
A - Point de vue d'un office notarial



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
