

Zones à risque : communication conseillers

Zones à risque : le législateur accentue la transparence à travers une nouvelle obligation d'informer

A 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. Cette disposition a été prise en vertu de la Loi Bachelot dans le but de renforcer l'information des acquéreurs et des locataires, sur les risques technologiques et naturels en mettant l'accent sur la transparence.

Cette sensibilisation du législateur à la prévention des risques ne date pas d'hier puisqu'elle est née il y a plus d'une vingtaine d'année. Progressivement les outils ont été mis en place et ont permis de définir le périmètre des zones à risque, par type de risque le plus largement possible en vertu du principe de précaution. Ce zonage qui est indiqué dans les documents d'urbanisme est pris en compte par les mairies lorsqu'elles autorisent des constructions ou des aménagements. Par conséquence, la délivrance d'un permis de construire induit que le dossier satisfait aux exigences constructives permettant de prévenir ces risques. Aujourd'hui, la seule nouveauté réside essentiellement dans l'obligation d'informer. Celle-ci s'inscrit dans le prolongement d'une politique globale de gestion des risques conforme à la stratégie nationale de développement durable.

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 indemnisations après un événement reconnu comme catastrophe naturelle ou technologique.

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, à la préfecture et, progressivement, sur internet.

La mise en place de la nouvelle obligation pour l'investisseur du Groupe Omnium Finance

Dans la mesure où l'obligation d'information concerne les réservations lors d'une acquisition en VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement), l'investisseur devra être informé dans le cadre de la signature du dossier de réservation. L'état des risques signé étant valable 6 mois, si un délai plus long s'écoule entre son établissement et la vente effective, un nouvel état des risques devra être joint à l'acte de vente. Depuis quelques semaines, le groupe s'organise pour veiller à la satisfaction de cette obligation, dans les meilleurs délais.

Pour les dossiers déjà notifiés, le service financement a pris contact avec les notaires pour s'assurer du bon déroulement de la signature des actes.

De son côté, le pôle Produits Immobiliers a agi auprès de l'ensemble des promoteurs concernés pour leur demander de lui transmettre les documents requis (états des risques, annexes, rapports d'expertise le cas échéant...). La récupération de ces éléments suit son cours et comme cela est souvent le cas lors de la mise en place d'une nouvelle disposition administrative, cette phase s'avère souvent compliquée par la difficulté à obtenir des documents exploitables (erreur de remplissage, information incomplète, omission de certaines annexes...). Une autre difficulté a résidé dans la non disponibilité de l'information auprès des mairies, préfectures ou sous-préfectures.

En parallèle, les procédures ont été mises en place avec les représentants des différents services du Groupe.

Pour les programmes, en cours de commercialisation, il a été arrêté, selon la date de signature du dossier de réservation, l'une ou l'autre des procédures suivantes :

- **Pour tous les dossiers de réservation signés avant le 1^{er} juin 2006** : l'information sur les risques est effectuée par le notaire lors de la notification du projet d'acte. Le groupe a préconisé l'accompagnement par un courrier informatif. Pour les dossiers déjà notifiés (après suspension des signatures si nécessaire, pour attendre les éléments), les notaires prennent en charge la transmission des informations soit par courrier avec accusé de réception, soit par une nouvelle notification du projet d'acte.
- **Pour tous les dossiers de réservation signés depuis le 1^{er} juin 2006** et pour lesquels les éléments d'information n'auraient pas été joints aux dossiers de réservation avant signature par le client : il appartient au promoteur de mettre en application cette obligation et de communiquer les éléments d'information aux clients lors du retour de leur dossier en recommandé avec accusé de réception après signature. Pour assurer la conformité du dossier de réservation, il est indispensable que les clients retournent au promoteur ces éléments d'information signés.

Pour les prochainsancements, afin de vous permettre de réaliser vos ventes en toute transparence, le groupe s'est attaché à vous communiquer le plus en amont possible cette information sur les risques naturels ou technologiques : désormais, elle apparaîtra dans le DAV sous une forme sommaire, parmi les caractéristiques générales de la résidence.

En outre, l'information sur les risques sera systématiquement intégrée dans les dossiers de réservation destinés aux clients (qu'il existe ou non un risque). Ils devront la retourner au service de Gestion des Options Immobilières signée, avec l'ensemble du dossier.

Cas particuliers :

- Dans le cas où l'investisseur est en situation d'acquéreur-bailleur, l'obligation d'informer lui incombe en principe. Toutefois, lorsqu'il a signé un mandat de gestion avec notre filiale Omnium Gestion, notre Pôle Administration de biens prend en charge la transmission des informations au locataire pour le compte de l'investisseur. A l'instar du Pôle Produits Immobiliers, le Pôle Administrations de biens récupère les documents pour l'ensemble du parc locatif (ancien et neuf) afin de les annexer aux baux signés à partir du 1^{er} juin 2006.

- Les situations de l'acquéreur-bailleur en ZRR ou LMNP et des clients qui n'ont pas donné mandat à Omnium Gestion ou qui ont pour mandataire un gestionnaire autre qu'Omnium Gestion : pour ces investisseurs, le Pôle Produits Immobiliers et le service Relations Investisseurs mènent des actions, soit pour s'assurer de la transmission de l'information par les gestionnaires, soit pour apporter les solutions les plus satisfaisantes possibles et faciliter leurs démarches. Nous ne manquerons pas de vous tenir informés sur la mise en œuvre de cette nouvelle disposition pour ces investisseurs.

Pour en savoir plus, nous vous invitons à consulter la fiche technique (ci-jointe) relative à cette obligation d'information et aux plans de prévention des risques ou de contacter notre service Information par mail à l'adresse suivante : service.information@omnium-finance.com.