

Information des acquéreurs et des locataires (IAL)

Questions/réponses

- **Question : L'état des risques doit-il être signé et notifié lors de la signature de la promesse de vente ou lors de la signature de l'acte de vente ?**

Réponse :

A défaut d'avoir été établi au moment de la promesse de vente, l'état des risques doit être signé et joint à l'acte de vente authentique.

L'article L 271-4 du code de la construction et de l'habitation (CCH) indique qu' "un dossier de diagnostic technique (*comprenant l'état des risques naturels et technologiques*), fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut à l'acte authentique de vente. " Cet article précise aussi qu'"en l'absence, **lors de la signature de l'acte authentique de vente, de l'état des risques**, l'acquéreur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander une diminution du prix."

- **Question : Comment gérer la période transitoire lorsque la promesse de vente a été signée avant le 1er juin 2006 et que l'acte de vente est signé après cette date ? Faut-il refaire la promesse de vente avec un état des risques, ou peut-on simplement ajouter l'état des risques à la promesse de vente déjà signée ?**

- Réponse :

Si la promesse de vente a été signée avant le 1^{er} juin 2006 sans état des risques et que l'acte de vente authentique est signé après cette date, il y a lieu d'établir un état des risques pour la signature de l'acte de vente et de le joindre en annexe. Il n'y a pas lieu toutefois de refaire la promesse de vente.

La même réponse peut être faite pour le cas où un état des lieux aurait été fait lors de la promesse de vente mais où la situation au regard des risques aurait évolué entre la promesse de vente et l'acte de vente (exemples : prescription d'un plan de prévention des risques (PPR) sur la commune concernée, déclaration de sinistre indemnisé pour le bien immobilier objet de la transaction, ...).

L'article L 271-5 du CCH traitant de la durée de validité des documents précise que des mises à jour peuvent intervenir entre la promesse de vente et l'acte authentique : "Si, après la promesse de vente, la parcelle sur laquelle est implanté l'immeuble est inscrite dans une des zones mentionnées au I du L125-5... ou l'arrêté préfectoral prévu au II du même article fait l'objet d'une mise à jour, le dossier de diagnostic technique est complété **lors de la signature de l'acte authentique de vente** par un état des risques naturels ou technologiques ou par la mise à jour de l'existant."

- **Question : Dans le cas d'une location, l'état des risques est-il obligatoire lorsque la location est conclue de façon orale ou par internet ?**
- Concernant les baux oraux, la circulaire interministérielle du 27 mai 2005 indique que les baux oraux ne sont pas concernés par l'obligation de production d'un état des risques. *Toutefois, il paraît judicieux de conseiller au bailleur de remplir un état des risques dans tous les cas, quelle que soit la forme du bail, de façon à se prémunir contre un éventuel recours ultérieur du locataire si celui-ci estime ne pas avoir été suffisamment informé des risques pesant sur le bien immobilier qu'il a loué.*

Les transactions effectuées par internet sont assimilées à des transactions écrites et sont donc soumises à l'obligation d'état des risques.

- **Question : Dans le cas d'une vente, l'état des risques est-il obligatoire dans le cas d'une promesse de vente unilatérale ?**

- Réponse : La promesse de vente unilatérale est soumise à cette obligation au même titre que les actes de vente ou les baux de location

- **Question : Les donations, les partages successoraux ou actes assimilés sont ils soumis à l'obligation d'Information des Acquéreurs et des Locataires ?**

- Réponse : Rien dans la loi, ni dans les débats parlementaires qui l'ont précédée, ne permet de penser que les donations et partages successoraux ou actes assimilés doivent être soumis à l'obligation d'Information des Acquéreurs et des Locataires sur les risques. D'ailleurs, la nature de la sanction prévue en cas de non-respect de l'obligation d'information (résolution du contrat de vente ou diminution du prix de vente) confirme cette interprétation car elle ne peut s'appliquer aux donations, partages successoraux ou actes assimilés.