



PREFET DE SAINT-PIERRE ET MIQUELON

Direction des Territoires
de l'Alimentation et de la Mer

Secrétariat général

ARRETE n° 057 du 09 FEV. 2016

Relatif à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels majeurs identifiés sur les communes de Saint-Pierre et de Miquelon-Langlade

LE PREFET DE SAINT-PIERRE ET MIQUELON

- VU la loi organique n° 2007-223 et la loi n° 2007-224 du 21 février 2007 portant dispositions statutaires et institutionnelles relatives à l'outre-mer, créant notamment le livre IV de la sixième partie du code général des collectivités territoriales relatif à Saint-Pierre et Miquelon ;
- VU le code de l'environnement, et notamment ses articles L. 562-1 à L. 562-9, R. 562-1 à R. 562-11 relatifs aux plans de prévention des risques naturels prévisibles, ainsi que ses articles L. 125-5, R. 125-23 à R. 125-27 relatifs à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;
- VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements ;
- VU l'arrêté ministériel du 19 mars 2013 modifiant l'arrêté du 13 octobre 2005 portant définition du modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques ;
- VU l'arrêté préfectoral n° 120 du 3 mars 2015 portant prescription du plan de prévention des risques littoraux de la collectivité territoriale de Saint-Pierre et Miquelon, ensemble le porter à connaissance du préfet du 15 juin 2015 sur les aléas de submersion marine ;

CONSIDERANT la nécessité d'assurer une transparence totale lors de transactions immobilières et de permettre à l'acquéreur ou au locataire de connaître, dans les zones exposées aux risques naturels, les servitudes qui s'imposent ou s'imposeront au bien qu'il va occuper, les sinistres qu'a subis celui-ci, les précautions en matière d'urbanisme ou de construction à respecter, ainsi que les obligations et recommandations à connaître pour la sécurité des personnes et de leurs biens ;

SUR proposition de la secrétaire générale de la préfecture,

ARRETE :

Article 1 : Conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 susvisées du code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers, bâtis ou non, situés dans des zones couvertes par le plan de prévention des risques littoraux, prescrit ou approuvé, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques mentionnés par ce plan et auxquels ces biens, de toute nature, sont exposés.

Cette obligation d'information est opposable à l'égard de toutes personnes physiques ou morales de droit public ou privé, elle s'applique sur l'ensemble du territoire de l'archipel.

Selon les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 3 mars 2015 susvisé, les mesures d'informations précitées portent plus spécifiquement sur les risques littoraux en matière d'érosion et de submersion marines.

Par ailleurs, tout acquéreur ou locataire d'un immeuble bâti est par ailleurs informé par écrit, le cas échéant, et quelle que soit la localisation du bien, de l'état de précédents sinistres indemnisés résultant de catastrophes naturelles reconnues par arrêtés interministériels et survenus sur l'immeuble concerné pendant la période où le vendeur ou le bailleur en a été propriétaire ou dont il a été lui-même informé. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix de vente ou de location.

Article 2 : Les éléments nécessaires à cette information sur l'état des risques à la charge des vendeurs et bailleurs concernés lors de toutes transactions immobilières sont regroupés, pour chacune des deux communes, dans un dossier régulièrement complété et mis à jour par les services de l'État, comprenant notamment :

- la liste des documents d'informations rendus publics auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer,
- la délimitation graphique des zones exposées aux risques identifiés, ainsi que la nature et, dans la mesure du possible, l'intensité de ces phénomènes,
- le cas échéant, la liste de l'arrêté ou des arrêtés interministériels portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle sur le territoire de la commune.

Ces documents de référence sont librement consultables en préfecture, délégation de la préfecture et mairies, et accessibles en tout ou partie sur le site internet de la préfecture : <http://www.saint-pierre-et-miquelon.pref.gouv.fr>

Article 3 : Un état des risques naturels majeurs auxquels sont exposés les biens immobiliers mis en vente ou en location est établi par le vendeur ou le bailleur à partir des informations mises à disposition par les services de l'État, selon le modèle d'imprimé inséré en annexe au présent arrêté.

Cet état obligatoire lors de toute transaction immobilière est accompagné des extraits des documents permettant de localiser ce bien au regard des risques encourus.

Il doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion du contrat de location écrit, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente d'un bien immobilier auquel il est annexé.

Article 4 : Afin d'en assurer une large diffusion auprès du public, les prescriptions du présent arrêté entreront en application dans un délai de deux mois à compter de sa date de signature.

Article 5 : La secrétaire générale de la préfecture, le directeur des territoires, de l'alimentation et de la mer et les maires des communes de Saint-Pierre et de Miquelon-Langlade sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera affiché en mairie et publié au *Recueil des Actes Administratifs* de la préfecture et des services déconcentrés de l'État. Il sera, en outre, adressé au notaire de l'archipel et fera l'objet d'un avis de publication dans « l'Echo des Caps ».



**Jean-Christophe
BOUVIER**

Destinataires :

- DTAM,
- Mairies,
- Collectivité Territoriale,
- Notaire,
- Imprimerie administrative.