

- Vices cachés
- Zones inondables
- État des risques et pollutions
- PPRI

■ Question :

Question d'un adhérent qui a acheté une maison et qui s'aperçoit de « vices cachés » en particulier zone inondable. Quels sont les documents à produire dans le cadre de la cession d'un bien immobilier ?

■ Réponse :

● Vice caché

En matière immobilière, un vice caché est un défaut grave qui affecte un bien immobilier et qui n'était pas apparent au moment de l'achat. Pour qu'un défaut soit considéré comme un vice caché, il doit répondre à plusieurs critères spécifiques :

- **Gravité** : Le défaut doit être suffisamment grave pour rendre le bien impropre à l'usage auquel il est destiné ou pour diminuer tellement son usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquis, ou en aurait donné un prix moindre s'il avait connu le défaut.
- **Caché** : Le défaut ne doit pas être apparent et ne doit pas pouvoir être détecté par un acheteur prudent et diligent lors d'une inspection normale du bien. Cela signifie que le vice n'était pas visible ou identifiable sans une expertise particulière.
- **Antériorité** : Le défaut doit exister avant la vente. Si le défaut apparaît après la vente, il ne peut pas être considéré comme un vice caché.

La notion de vice caché est encadrée par les articles [1641 à 1649 du Code civil français](#) qui stipulent que le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur les vices cachés du bien vendu. Si un vice caché est découvert, l'acheteur peut demander soit la résolution de la vente (annulation de la vente), soit une réduction du prix de vente.

La découverte a posteriori qu'un bien immobilier est situé en zone inondable peut, dans certains cas, être considérée comme un vice caché, mais cela dépend de plusieurs facteurs et critères juridiques.

Dans le cas d'un bien situé en zone inondable, plusieurs éléments doivent être pris en compte :

- **Information disponible** : Si le bien est situé dans une zone inondable connue et que cette information est disponible dans les documents publics (comme les Plans de Prévention des Risques d'Inondation - PPRI), il peut être considéré que l'acheteur aurait pu ou dû connaître ce risque. Dans ce cas, le défaut n'est pas caché.
- **Obligation d'information du vendeur** : Le vendeur a une obligation légale d'informer l'acheteur de certains risques, notamment ceux liés aux inondations, via le dossier de diagnostic technique (DDT) qui doit être annexé à la promesse de vente ou à l'acte de vente. Si le vendeur a omis de fournir cette information, cela peut constituer un vice caché.
- **Impact sur l'usage du bien** : Si le risque d'inondation est tel qu'il rend le bien impropre à l'usage auquel il est destiné (par exemple, si le bien est régulièrement inondé et devient inhabitable), cela peut être considéré comme un vice caché.

Si le risque d'inondation était connu et documenté, et que l'acheteur n'a pas effectué les vérifications nécessaires, il peut être difficile de faire valoir un vice caché. En revanche, si le vendeur a omis de fournir des informations obligatoires ou a dissimulé des informations sur le risque d'inondation, cela peut constituer un vice caché. Dans tous les cas, il est recommandé de consulter un avocat spécialisé en droit immobilier pour évaluer la situation et les recours possibles.

L'acheteur d'un bien dispose d'un délai de deux ans, à partir de la découverte du défaut, pour mettre en œuvre la garantie légale des vices cachés. Et ce, dans la limite de 20 ans après l'achat (c'est-à-dire à compter du jour de la vente).

● Une situation de zone inondable découverte à posteriori

Si un accédant d'un bien immobilier existant ne découvre qu'à posteriori une situation de risque d'inondation, cela veut dire que le vendeur, comme les notaires des deux parties dans leur rôles de conseil et de garant du respect légal, n'ont pas accompli l'ensemble de leurs obligations.

INDECOSA-CGT

ASSOCIATION POUR L'INFORMATION ET LA DÉFENSE DES CONSOMMATEURS SALARIES

263, rue de Paris Case I-I - 93516 MONTREUIL CEDEX

Tél 01.55.82.84.05 - Site : www.indecosa.cgt.fr - E-mail : indecosa@cgt.fr

● Les documents obligatoires lors d'une vente

La cession d'un bien immobilier nécessite la production de plusieurs documents pour assurer la légalité et la transparence de la transaction dont un état des risques et pollutions qui doit permettre de caractériser la situation d'un bien en ou hors zone inondable. Au-delà, et pour information, les principaux documents à produire sont :

- **Acte de vente** : Document principal qui officialise la transaction entre le vendeur et l'acquéreur.
- **Compromis de vente** : Document préliminaire qui engage les parties avant signature de l'acte définitif.
- **Diagnostics immobiliers** : Ensemble de diagnostics obligatoires (amiante, plomb, termites, DPE, etc.)
- **État des risques et pollutions (ERP)** : Document informant sur les risques naturels, miniers, technologiques, sismiques, et la pollution des sols. (Voir [Art. L125-5 du Code de l'environnement](#)) qui indique notamment :
« Lorsque l'état des risques n'est pas remis à l'acquéreur au plus tard à la date de signature de la promesse de vente ou du contrat préliminaire, le délai de rétractation prévu à l'article L. 271-1 du même code ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ce document à l'acquéreur.
Lorsque l'acte authentique de vente n'est pas précédé d'une promesse de vente ou d'un contrat préliminaire et que l'état des risques n'est pas joint à l'acte authentique de vente, le délai de réflexion mentionné au même article L. 271-1 ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ce document à l'acquéreur. »
- **Certificat d'urbanisme** : Document informant sur les règles d'urbanisme applicables au terrain.
- **Règlement de copropriété** : Règles de fonctionnement de la copropriété (si le bien est en copropriété).
- **P.V. de l'A.G. de copro.** : Récapitulatif des décisions prises lors de l'assemblée générale (si bien en copro.).
- **Attestation de superficie (Loi Carrez)** : Document attestant de la superficie privative du bien immobilier.
- **Attestation de non-cession de droits de surélévation** : Document attestant que le vendeur n'a pas cédé ses droits de surélévation.
- **Attestation de non-préemption** : Document attestant que la commune ne souhaite pas exercer son droit de préemption.
- **Justificatif d'identité** : Pièce d'identité du vendeur et de l'acquéreur.
- **Justificatif de domicile** : Document prouvant le domicile du vendeur et de l'acquéreur.
- **Titre de propriété** : Document prouvant que le vendeur est bien le propriétaire du bien immobilier.
- **Quittance de taxe foncière** : Document prouvant que la taxe foncière a été payée.
- **Quittance de charges de copropriété** : Document prouvant que les charges de copropriété ont été payées.
- **Attestation de non-inscription au fichier des impayés de charges de copropriété** : Document attestant que le bien n'est pas inscrit au fichier des impayés de charges de copropriété.
- **Attestation de non-inscription au fichier des impayés de loyers** : Document attestant que le bien n'est pas inscrit au fichier des impayés de loyers (si le bien est loué).
- **Contrat de location** : Document décrivant les conditions de location du bien (si le bien est loué).
- **État des lieux** : Document décrivant l'état du bien au moment de la vente (si le bien est loué).
- **Attestation de non-inscription au fichier des impayés de crédits** : Document attestant que le bien n'est pas inscrit au fichier des impayés de crédits.
- **Attestation de non-inscription au fichier des impayés de factures d'énergie** : Document attestant que le bien n'est pas inscrit au fichier des impayés de factures d'énergie.

Depuis 2003, les propriétaires immobiliers doivent fournir à leurs acheteurs et locataires un bilan des principaux phénomènes dangereux (pollution, inondation, séisme, etc.) auxquels leurs biens sont exposés.

L'information des acquéreurs et des locataires (IAL) fait partie des diagnostics immobiliers obligatoires que les propriétaires doivent adresser aux futurs acquéreurs ou locataires de logements, bureaux, commerces ou terrains, même inconstructibles, si ces derniers sont exposés à un risque naturel, minier, technologique ou au recul du trait de côte. Un état des risques doit figurer dans le dossier de diagnostic technique (DDT) annexé à la promesse et à l'acte de vente ou au bail de location.

Un [décret du 1^{er} octobre 2022](#), s'inscrivant dans la partie réglementaire du Code de l'environnement (voir [art. R125-23 à R125-25](#)), a notamment instauré que :

- Toute annonce immobilière, quel que soit son support de diffusion, doit désormais porter cette mention :
« Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr »
- L'état des risques doit être remis à la première visite.

● Le rôle du notaire

L'article [1582 du Code civil](#) définit la vente comme « *une convention par laquelle l'un s'oblige à livrer une chose, et l'autre à la payer* ». Toujours selon cet article, « *Elle peut être faite par acte authentique* » (c'est-à-dire établie par un notaire), « *ou sous seing privé* » (par un accord écrit entre les deux parties). Un achat immobilier étant une vente comme une autre, la loi ne contraint aucunement à avoir recours à un notaire et à opérer sous seing privé.

La vente est dite « *parfaite* » entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé. Cependant, pour que la vente soit opposable aux tiers, elle doit être publiée, ce qui nécessite là l'intervention d'un notaire pour authentifier l'acte de vente qui scelle l'acte effectué entre les deux parties, et la rend irréfutable aux yeux de la loi.

Faire appel à un notaire pour acheter un appartement ou une maison, est donc une sécurité juridique pour prouver la présence d'actes dont il est en charge de la rédaction, le rassemblement, l'authentification et la conservation. Le notaire engage sa responsabilité civile et pénale lors d'une transaction immobilière. Il a le devoir de rendre la vente immobilière valable d'un point de vue juridique, de publier la vente, et d'assurer le calcul des taxes et impôts pour les plus-values.

Par la rédaction des actes de vente, **les vérifications administratives et les démarches juridiques obligatoires**, il s'engage à la bonne et due forme des actions qui lui incombent pour réaliser la vente sans encombre. Il est contraint de respecter les règles déontologiques de la profession de notaire et également tenu pour responsable des éventuelles fautes commises par les membres de son étude. Lorsque des préjudices sont causés par le notaire, il doit dédommager les personnes lésées. Aussi, pour se prémunir, ils ont l'obligation de souscrire une assurance responsabilité professionnelle, qui prendra en charge les montants dus en cas de faute notariale.

● Focus sur les zones inondables

Le plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI ou PPRNi) est un document de planification dédié aux risques naturels d'inondation. Il permet en particulier :

- de délimiter les zones exposées aux risques d'inondation et d'y prévoir des interdictions ou des prescriptions spécifiques (portant sur des constructions, ouvrages, aménagements, sur certaines exploitations...), afin de ne pas aggraver le risque notamment pour les vies humaines* ;
- de délimiter les zones qui ne sont pas directement exposées aux risques d'inondation, mais où des mesures d'interdictions ou des prescriptions (pour les constructions, ouvrages, aménagements ou pour certaines exploitations) afin de ne pas aggraver les risques existants et de ne pas en provoquer de nouveaux.

L'élaboration du PPRI est prescrite par le préfet. Elle associe notamment les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale concernés. Ce plan est approuvé par le préfet.

Une fois approuvé, il fait partie des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols (SUP). A ce titre, il a vocation à être annexée aux plans locaux d'urbanisme (PLU, PLUi) et aux cartes communales (si les territoires concernés sont couverts par ces documents d'urbanisme) et à figurer sur le site Internet [Géoportail de l'urbanisme](#) d'accès public.

Comme pour chaque plan de prévention des risques, le PPRI s'appuie sur la carte des aléas et aboutit à la carte de zonage réglementaire. La carte de zonage définit trois zones plus une zone de non exposition :

Zones	Description
▪ Rouge (aléa fort) :	• Zones soumises à un aléa inondation fort. • Constructions nouvelles généralement interdites. • Constructions existantes avec potentielles mesures de réduction de la vulnérabilité.
▪ Bleue (aléa moyen) :	• Zones soumises à un aléa inondation moyen. • Constructions nouvelles autorisées sous certaines conditions. • Constructions existantes avec potentielles mesures de réduction de la vulnérabilité.
▪ Blanche (aléa faible) :	• Zones soumises à un aléa inondation faible. • Constructions nouvelles généralement autorisées, mais avec potentielles recommandations pour réduire la vulnérabilité
▪ non exposées :	• Zones non exposées à un aléa inondation significatif. • Constructions existantes généralement non soumises à des mesures spécifiques.