

DEPUIS LE 1ER JUIN 2020, L'OBLIGATION D'ÊTRE INFORMÉ DE LA LOCALISATION DE CERTAINS IMMEUBLES DANS UNE DES ZONES DU PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT, CONCERNE LES ACTES DE VENTE ET PERDURE POUR LES BAUX

L'article 94 de la loi n° 2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités a prévu qu'à partir du 1er juin 2020, lorsque des immeubles bâtis à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation et des immeubles non bâtis constructibles, situés dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit, font l'objet de location ou de vente, un document informant de cette situation est communiqué au futur acquéreur ou locataire.

Il est donc aujourd'hui, pour ces actes de vente ou de location, nécessaire de les adapter en conséquence et d'assurer la transparence de cette information.

La localisation de l'immeuble concerné, dans une zone du plan d'exposition au bruit, doit être explicite.

En pratique, le plan d'exposition au bruit, est un plan à l'échelle du 1/25 000ème qui délimite, au voisinage des aéroports, quatre zones d'exposition au bruit où la construction de logements est réglementée (art. R112-3 du Code de l'urbanisme).

A chacune d'elle correspond un niveau sonore.

Dans les zones A de bruit très fort et B de bruit fort, les constructions sont autorisées si elles sont liées à l'activité aéronautique.

Dans la zone C de gêne modérée, les constructions individuelles non groupées dans un secteur déjà urbanisé sont autorisées. Les opérations de renouvellement urbain peuvent l'être, si elles n'augmentent pas fortement la population.

Dans la zone D de bruit plus faible, toutes les constructions sont autorisées mais, soumises, à des obligations d'isolation phonique.

A partir du 1er juin 2020, le futur acquéreur ou locataire d'un bien situé dans l'une de ces zones devra en être informé.

Mais quelle était la situation avant le 1^{er} juin 2020 ?

Seuls les baux étaient concernés par une information précise et obligatoire, lorsque le bien loué était situé dans une des zones du plan d'exposition au bruit.

L'article L.112-11 du Code de l'urbanisme imposait cette obligation d'information concernant la localisation du bien loué : « *Le contrat de location d'immeuble à usage d'habitation ayant pour objet un bien immobilier situé dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit comporte une clause claire et lisible précisant la zone de bruit où se trouve localisé ce bien.* »

Pour la vente, il existait uniquement une obligation générale d'information vis-à-vis de l'acheteur incluant les servitudes d'urbanisme de l'immeuble, objet de la vente, dont celles, découlant de la localisation de celui-ci dans une zone du plan d'exposition au bruit.

Quelle est la situation au 1^{er} juin 2020 avec le nouvel article L.112-11 du Code de l'urbanisme?

Deviens obligatoire, un document indiquant la localisation du bien dans une zone du plan d'exposition au bruit pour la vente de certains immeubles et les contrats de location soumis à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Ce document comporte : la zone, le site permettant de consulter le plan d'exposition au bruit, la mention que celui-ci est consultable en mairie du lieu de l'immeuble.

Mais sont exclusivement visés par cette obligation : les immeubles bâtis à usage d'habitation, les immeubles bâtis à

usage mixte professionnel et d'habitation, les immeubles non bâtis constructibles.

L'immeuble non bâtis constructible sera défini comme tel par les documents d'urbanisme du lieu de sa situation. La destination et l'usage du bâtiment pouvant être construit sur ce type d'immeuble et donc sur le terrain ne sont pas précisés. Par conséquent, peu importe ceux-ci, tant que le terrain est constructible.

Quant aux ventes en l'état futur d'achèvement, à la lecture de l'article L.112-11 du Code de l'urbanisme, une question demeure.

Si celles-ci entrent dans la catégorie « immeuble bâti », l'information est obligatoire uniquement en cas de vente en l'état futur d'immeubles mixte ou d'habitation.

Si elles entrent dans la catégorie "immeuble non bâti constructible", cette obligation concerne toutes les ventes en l'état futur qu'elles soient à destination commerciales ou d'habitations.

Il est néanmoins prudent de considérer que le document imposé par l'article L.112-11 du Code de l'urbanisme devra être établi pour toutes les ventes en l'état futur d'achèvement puisqu'elles portent, au moment de la signature de l'acte, sur un immeuble non bâti constructible.

Cette information s'insère dans le dossier de diagnostic ou est annexée à la promesse ou à la vente.

Ainsi, pour la vente d'un immeuble bâti, l'information est intégrée au dossier de diagnostic, lui même annexé à la promesse ou le cas échéant à la vente (art. L.271-4 (10°) du Code de construction et de l'habitation). Il en est de même pour le contrat de location : l'information est intégrée au diagnostic technique, lui même annexé à l'acte (art. 3-3 de la loi du 6 juillet 1989).

Pour la vente d'un immeuble non bâti, le document est annexé à la promesse ou le cas échéant à la vente. Et, pour une vente en l'état futur d'achèvement, le document est annexé à l'acte authentique de vente ou le cas échéant au contrat préliminaire.

Les informations contenues dans ce document ont simplement une valeur indicative : l'acquéreur ou le locataire ne peuvent donc pas se prévaloir à l'encontre du bailleur ou du vendeur du contenu de ses informations (art. L.112-11 (II) du code de l'urbanisme).

Mais, pour la vente, cette défaillance peut donner lieu à la résolution de l'acte ou à une diminution judiciaire du prix (art. L.112-11 (III) du Code de l'urbanisme).

Nous nous devons donc de reprendre la plume pour que nos clauses reflètent parfaitement la situation de ce type d'immeuble et qu'ainsi locataires et propriétaires soit véritablement informés des conséquences d'un telle localisation.