



Information des acquéreurs-locataires sur les risques du bien - Diagnostic ERP

Actualité législative publié le **04/07/2021**, vu **1763** fois, Auteur : [Actualité juridique - IT](#)

Pour informer rapidement les futurs acquéreurs-locataires des risques sur leurs biens, l'arrêté du **09/06/2021** a créé la possibilité d'établir le diagnostic ERP sur tout autre support que le modèle déjà défini.

Information des futurs acquéreurs et locataires sur les risques du bien - Diagnostic ERP

1- L'obligation pour le bailleur et le vendeur d'établir un état des risques

Depuis une loi de 2003 (loi n°2003-699 du 30 juillet 2003), les bailleurs et vendeurs doivent établir un **état des risques et pollutions (ERP)** afin d'**informer les futurs locataires et acquéreurs sur les risques majeurs** auxquels est exposé le bien (risque minier, inondation, sismicité, pollution...), sous peine d'engager leur responsabilité. Cet état des risques doit être établi conformément au modèle défini par arrêté (arrêté du 13 octobre 2005). Cette obligation a été codifiée aux articles L. 125-5 et suivants du Code de l'environnement ainsi qu'aux articles R. 123-25 et suivants du même code.

Plus précisément sont concernés par cette obligation les bailleurs et vendeurs de **biens immobiliers**, situés dans des **zones réglementées** par un ou des **plans de prévention des risques (PPR)**, une **zone de sismicité** faible à forte, dans un secteur d'information sur les sols (**pollution des sols**), dans une **zone à potentiel radon de niveau 3** (élevé), dans une **zone d'un plan d'exposition au bruit d'un aéroport** ou sur un **terrain** ayant accueilli une ancienne **installation classée pour la protection de l'environnement** (IPCE) soumise à autorisation ou enregistrement.

En pratique, ce sont tous **les bailleurs et vendeurs** qui doivent établir cet état des risques au moment de la location ou de la vente de leurs biens. En effet, à ce jour toutes les parcelles sont au moins catégorisées dans une zone de sismicité (qu'elle soit faible, modérée ou forte).

A noter, le **manquement à cette obligation** peut engager la **responsabilité** du bailleur ou vendeur, et entraîner une **annulation du contrat**, ou une **réduction du prix**, ou également des **dommages et intérêts**. En outre, en cas de saisine du service des **fraudes**, le bailleur ou le vendeur peut encourir une **amende de 300 000 euros** et une peine de **2 ans d'emprisonnement**.

2- Possibilité d'établir un état des risques sur tout autre support que le modèle fixé par arrêté

Avant l'entrée en vigueur de l'arrêté du 9 juin 2021, l'état des risques devait impérativement être établi sur le modèle fixé par arrêté (cf. le formulaire modèle et sa notice en pièce jointe). En effet, aucun autre support n'était autorisé.

Désormais, depuis le 3 juillet 2021 (date d'entrée en vigueur de l'arrêté du 9 juin 2021), **l'état des risques peut être établi sur tout autre support** que le modèle susvisé, **à condition que figurent les mêmes informations** que celles prévues par ce dernier. En outre, il n'est pas nécessaire de mentionner le numéro et les dates de l'arrêté préfectoral cité en entête du modèle, ces informations étant facultatives.

Deux possibilités s'offrent donc au bailleur et au vendeur pour établir l'état des risques, soit **remplir le formulaire en vigueur**, soit **utiliser le nouvel outil numérique** mis à disposition par l'état sur le site <https://errial.georisques.gouv.fr/>

Ce nouvel outil numérique est très simple d'utilisation. Il suffit de renseigner l'adresse complète du bien (ou le code de la parcelle), et de lancer la recherche. L'ensemble des risques est énuméré, et on peut ensuite générer l'état des risques.

Cette nouvelle disposition ainsi que ce nouvel outil numérique permettent d'**établir plus facilement l'état des risques et pollutions et par conséquent d'en informer plus rapidement le futur acquéreur ou locataire.**

Toutefois, **quelque soit le support de l'état des risques** le vendeur ou le bailleur reste **responsable des informations** mentionnées dans l'état dressé. Il convient donc de vérifier que toutes les informations obligatoires y figurent. En effet, il peut parfois être nécessaire de compléter les informations trouvées à partir de celles disponibles sur le site internet de la préfecture. Pour rappel, les **informations obligatoires** sont :

- la sismicité,
- le potentiel radon,
- l'inscription dans un secteur d'information sur les sols et les risques naturels, miniers ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention prescrits, appliqués par anticipation ou approuvés.
- la mention ou non dans le contrat de vente ou de location de l'indemnisation post catastrophes et/ou celles spécifiques aux biens en dehors des logements, est mentionnée dans le contrat de vente ou de location.
- la réalisation ou non des travaux prescrits vis-à-vis de l'immeuble par le règlement du plan de prévention des risques approuvé.

De plus, l'état des risques doit être accompagné des extraits des documents graphiques de référence permettant de localiser le bien au regard des secteurs d'information des sols et des zonages règlementaires vis-à-vis des risques.

Enfin, cet état des risques doit être **daté et signé par les parties puis joint au bail ou au contrat de vente**. Attention à sa durée de validité qui n'est que de 6 mois. Ainsi, **l'état des risques joint au contrat devra avoir moins de 6 mois.**

Image not found or type unknown

