

L'état des servitudes risques et d'Information sur les sols

publié le 25/01/2018, vu 1613 fois, Auteur : [LA CHASCUNIERE](#)

L'Etat des Servitudes Risques et d'Information sur les Sols (ESRIS) est obligatoire en cas de vente ou location de tout bien immobilier, bâti ou non bâti, situé dans une zone définie couverte par un plan de prévention des risques. Il est valable 6 mois. Il permet d'informer le futur occupant des risques naturels, miniers et technologiques (inondation, sismicité, usines type AZF...).

L'obligation de présenter à l'acheteur et/ou au locataire un ERSIS valide (moins de six mois) s'applique pour toute vente ou location d'un bien immobilier bâti ou à bâtir destiné ou non à l'usage d'habitation dès lors qu'il est implanté sur le territoire d'une commune à risques. L'affectation du bien immobilier (logement ou pas) devra y être notifiée afin d'envisager les éventuelles mesures préventives à y prendre notamment en cas de pollution du sol (diagnostic pollution des sols, attestation ATTES...).

En vertu de l'article L125-5 du Code de l'environnement : « I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques. II. ? En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce. III. ? Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte. IV. ? Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente. V. ? 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. VI. ? Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article. VII. ? Le présent article n'est pas applicable aux conventions mentionnées aux articles L. 323-14 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime.».

Ce texte concerne la vente ou la location de tout immeuble ou droit immobilier bâti ou non et ce sans considération pour son affectation. Seule compte la situation géographique du bien.

En principe depuis le 1er juillet 2017, vendeur et bailleur devaient avoir l'obligation d'indiquer le risque d'exposition au radon dans l'état des risques naturels, miniers et technologiques, mais son décret d'application n'a jamais été publié et ne l'est toujours pas alors que l'ERNMT est devenu ESRIS au 1er janvier 2018. Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle, principalement présent dans les sous-sols granitiques, métamorphiques (schistes noirs comme les ardoises) et volcaniques, issu de la désintégration du radium et de l'uranium naturels de la roche ou dans certains matériaux de construction. Ainsi, les zones à risques de radon sont situées dans les massifs montagneux récents (Alpes, Pyrénées) ou plus anciens et érodés (massif armoricain, Ardennes), dans les zones de faille (roches métamorphiques) et ou dans les sous-sols qui ont abrité certains ouvrages miniers. La concentration de ce gaz dans les constructions peut engendrer des risques sanitaires importants, principalement ceux du cancer du poumon liés à l'accumulation des particules radioactives aspirées. La connaissance par le bailleur ou vendeur d'un niveau moyen ou élevé de radon dans son immeuble qui ne serait pas communiquée à l'acheteur ou au locataire constitue un vice caché, sanctionné par la loi par une résolution du contrat, une diminution du prix ou encore des dommages et intérêts.

A ce jour l'ERSIS couvre donc :

- Les risques de catastrophes naturelles : Celles causées par les éléments : crues et inondations, submersion par les vagues, tempêtes, ouragans cyclones, feux de forêt, avalanches, sismicité...
- Les risques miniers : Tous les risques d'effondrement, d'affaissement ou de tassement de cavités souterraines naturelles (grottes, cavernes, poches phréatiques...) ou artificielles (mines, exploitations souterraines, tunnels...), retraits et gonflements d'argiles créant des mouvements de sol.

Lire la suite sur notre [blog](#)