



MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES

sur les risques naturels, technologiques ou miniers,
les pollutions et nuisances sonores (aéroports)

- > Une information que tout propriétaire doit fournir lors de la vente ou location d'un bien immobilier.
- > Une information qui permet au futur acheteur ou locataire d'un bien d'être informé, en toute transparence, des risques ou nuisances auxquels est exposé ce bien. Il peut ainsi prendre sa décision d'achat ou de location en connaissance de cause.
- > Une information qui permet :
 - d'être mieux préparé et de savoir comment agir en cas de survenue d'un risque ;
 - de prendre des mesures pour diminuer la vulnérabilité de son bien, par exemple en réalisant des travaux.

La loi du 30 juillet 2003 a institué une obligation d'information des acquéreurs et locataires (IAL) d'un bien immobilier sur certains risques majeurs auxquels ce bien est exposé.

Cette obligation s'applique pour toute vente ou location d'un bien situé dans :

- les zones réglementées par un ou des plans de prévention des risques (PPR) ;
- les zones de sismicité faible à forte ;
- les secteurs d'information sur les sols (pollution des sols) ;
- les zones à potentiel radon de niveau 3 (élevé) ;
- les zones d'un plan d'exposition au bruit d'un aéroport ;
- sur les terrains ayant accueilli une ancienne installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) soumise à autorisation ou enregistrement.*

À chaque vente ou location d'un bien immobilier, le propriétaire est tenu d'informer l'acquéreur ou le locataire de ce bien (bâti ou non bâti) de certains risques auxquels ce bien est exposé, au moyen d'un état des risques.

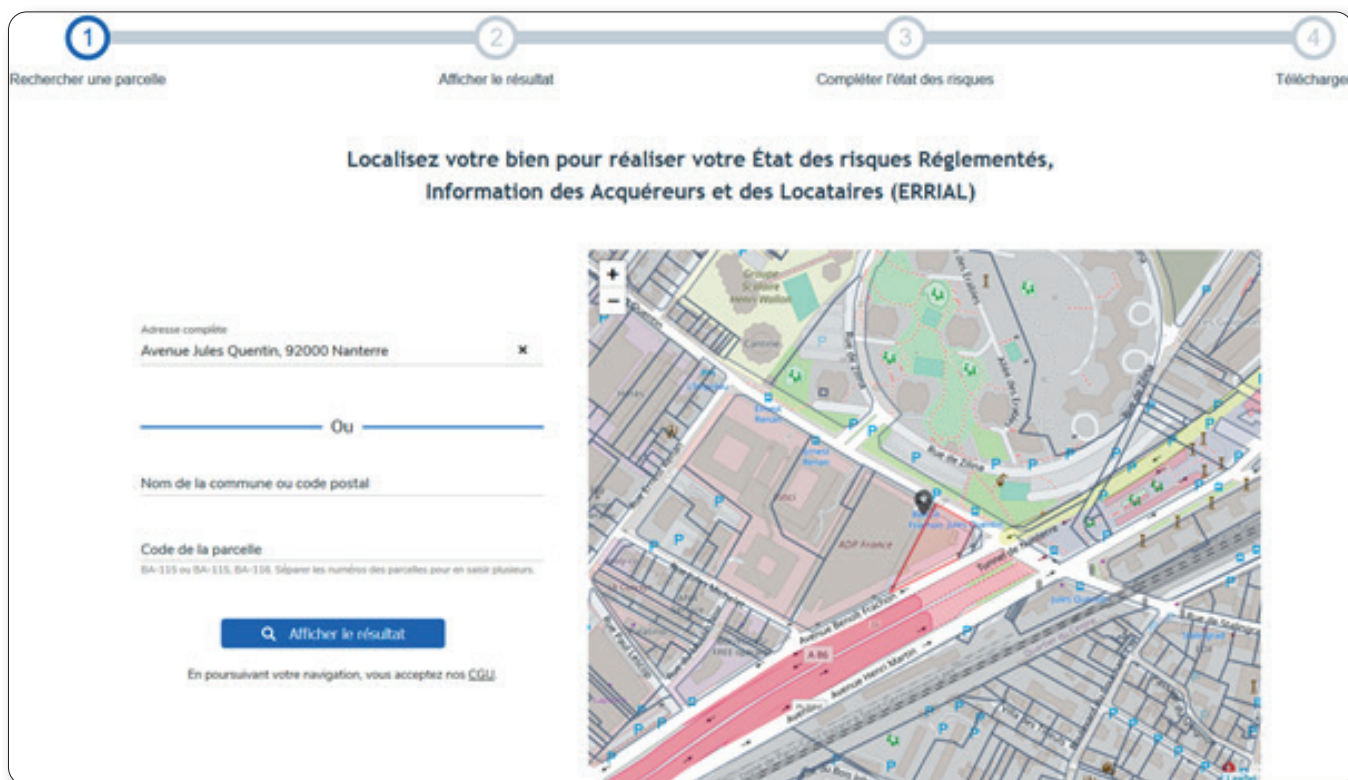
* Cette obligation s'applique uniquement en cas de vente.

COMMENT REMPLIR UN ÉTAT DES RISQUES ?

Pour établir son état des risques, deux possibilités sont proposées à partir du site www.georisques.gouv.fr

1 Utiliser un outil numérique

Avec le site Géorisques, l'État met à disposition un outil d'aide numérique permettant de renseigner facilement l'état des risques. Il suffit de saisir son adresse ou le numéro de sa parcelle pour avoir accès à un état des risques automatiquement prérempli. Cet outil numérique donne également des informations sur d'autres risques, non couverts par l'IAL (pollution des sols, sols argileux, etc.), auxquels la parcelle est exposée.



Il appartient ensuite au propriétaire du bien de vérifier l'exactitude de ces informations et, le cas échéant, de les compléter à partir des données disponibles sur le site internet de la préfecture et de celles dont il dispose, notamment les sinistres que le bien a subis.

Accéder à l'outil numérique via le site internet Géorisques ou directement sur : <https://errial.georisques.gouv.fr>

② Compléter un modèle d'état des risques téléchargeable

L'état des risques peut être renseigné sous forme de formulaire, à partir des informations contenues dans des arrêtés préfectoraux propres à chaque commune. Ces arrêtés relatifs à l'état des risques pour les biens immobiliers sont consultables en préfecture ou sur les sites internet de ces dernières (rechercher IAL ou information acquéreurs locataires).

Accéder aux formulaires :
www.georisques.gouv.fr

Etat des risques et pollutions
aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués

1 Attention ... s'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état. Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un immeuble.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral n° _____ du _____ / _____ / _____ mis à jour le _____ / _____ / _____

Adresse de l'immeuble _____ code postal ou Insee _____ commune _____

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels (PPRN)

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N
prescrit _____ anticipé _____ approuvé _____ date _____ / _____ / _____
1 Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
inondations _____ autres _____

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN
2 Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés _____
oui _____ non _____

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR N
prescrit _____ anticipé _____ approuvé _____ date _____ / _____ / _____
1 Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
inondations _____ autres _____

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN
2 Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés _____
oui _____ non _____

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M
prescrit _____ anticipé _____ approuvé _____ date _____ / _____ / _____
3 Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
mouvement de terrain _____ autres _____

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM
4 Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés _____
oui _____ non _____

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR T prescrit et non encore approuvé
5 Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :
effet toxique _____ effet thermique _____ effet de surpression _____
oui _____ non _____

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR T approuvé
oui _____ non _____

> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement
6 oui _____ non _____

> L'immeuble est situé en zone de prescription
oui _____ non _____

6 Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés _____
oui _____ non _____

6 Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location.

page 1/2

Il faudra joindre certains documents

Quel que soit le moyen utilisé pour faire l'état des risques, celui-ci doit être accompagné des extraits des documents graphiques permettant de localiser le bien au regard des risques encourus.



SI LE BIEN est sur une parcelle concernée par un ou plusieurs plans de prévention des risques (PPR)¹, il peut être soumis à l'obligation de réaliser certains travaux. Il faut alors consulter le PPR sur le site de la préfecture afin de s'en assurer. S'il existe des obligations de travaux pour le bien concerné par

l'état des risques, il est nécessaire de préciser si les travaux ont été réalisés ou non. **SI LE BIEN** a fait l'objet d'un ou plusieurs sinistres indemnisés au titre des catastrophes naturelles ou des catastrophes technologiques, ceux-ci doivent être indiqués.

1 - Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'État qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.

IMPORTANT

La consultation du DICRIM (dossier d'information communal sur les risques majeurs) permet de se préparer à la survenue d'un risque et d'adopter les mesures de prévention ou les comportements adaptés. Le DICRIM est consultable dans les mairies ou sur leur site internet.



POURQUOI L'ÉTAT DES RISQUES EST-IL IMPORTANT ?

L'état des risques dresse un bilan des principaux risques ou nuisances pouvant affecter un bien immobilier, afin d'en informer les parties prenantes, notamment l'acquéreur ou le locataire, et de mettre en œuvre les mesures de protection ou de prévention éventuelles.

ATTENTION !

Le non-respect de ces obligations peut entraîner une annulation du contrat ou une diminution du prix.

L'état des risques est l'un des diagnostics immobiliers obligatoires devant figurer dans le dossier de diagnostic technique (DDT) annexé, selon le cas, à la promesse de vente, à l'acte authentique de vente ou au contrat de location.



**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*