



CHEUVREUX

4 septembre 2018

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Article L. 125-5 du code de l'environnement

I. Obligation du vendeur ou du bailleur

En vertu des articles L. 125-5 et R. 125-23 et suivants du code de l'environnement, **un état des risques et pollutions (« ERP ») doit être fourni par tout vendeur ou bailleur d'un bien immobilier situé dans :**

- le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques approuvé ;
- une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 ;
- le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ;
- une des zones de sismicité 2,3,4 ou 5 mentionnées à l'article R. 563-4 du code de l'environnement ;
- une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques miniers approuvé ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 ;
- les zones à potentiel radon de niveau 3 définies à l'article R. 1333-29 du code de la santé publique.
- le cas échéant, s'il existe un arrêté portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique sur le territoire de la commune ;
- un secteur d'information sur les sols prévues à l'article L. 125-6 du code de l'environnement (l'article précise que cette information doit être délivrée par écrit et que l'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité).

La liste des communes concernées est arrêtée par le préfet du département.

L'ERP doit mentionner les risques dont font état les documents ci-dessus listés et auxquels l'immeuble faisant l'objet de la vente ou de la location est exposé. Cet état est accompagné des extraits de ces documents et dossier permettant de localiser cet immeuble au regard des risques encourus.

L'ERP est réalisé directement par le vendeur ou le bailleur par le biais d'un formulaire en fonction des informations contenues dans l'arrêté préfectoral.

II. Durée de validité

Cet ERP doit être établi **moins de six mois** avant la date de conclusion de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente d'un bien immobilier auquel il est annexé – il en est de même pour le contrat de location.

L'ERP doit être actualisé au moment de la vente en cas de modification de la situation du bien au regard des risques pris en compte depuis la promesse de vente.

III. Sanctions

En cas de non-respect de ces obligations, l'acquéreur peut demander la résolution de la vente ou la diminution du prix de vente.