



CHEUVREUX

12 mai 2025

ETAT DES RISQUES

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 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 et rendu public dans les conditions prévues aux [articles R. 515-45 et R. 515-46](#) ;
- une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé et rendu public dans les conditions prévues par [l'article R. 562-9](#), ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de [l'article L. 562-2](#) ;
- une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques miniers approuvé et rendu public dans les conditions prévues par [l'article R. 562-9](#), 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 prescrit dans les conditions définies à [l'article R. 515-40](#), ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou des risques miniers prescrits dans les conditions définies à [l'article R. 562-2](#) ;
- une des zones de sismicité 2,3,4 ou 5 mentionnées à [l'article R. 563-4](#) du Code de l'environnement ;
- une des zones à potentiel radon de niveau 3, définies à [l'article R. 1333-29](#) du Code de la santé publique, énumérées par l'arrêté mentionné à [l'article L. 1333-22](#) du même code ;
- une des zones exposées au recul du trait de côte délimitées en application des articles [L. 121-22-2](#) ou [L. 121-22-6](#) du Code de l'urbanisme par un plan local d'urbanisme, un document en tenant lieu ou une carte communale, ou déterminées par une carte de préfiguration adoptée en application des articles [L. 121-22-3](#) ou [L. 121-22-7](#) du même code ;
- une des zones assujetties à des obligations de débroussaillage et de maintien en l'état débroussaillé en application de [l'article L. 134-6](#) du Code forestier, et ce, depuis le 1^{er} janvier 2025.

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

En complément, l'état des risques doit préciser :

- ❖ si l'immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité, survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été informé,
- ❖ s'il est situé dans un secteur d'information sur les sols (SIS) prévues à l'article L. 125-6 du Code de l'environnement (l'article L. 125-7 précise que le vendeur ou le bailleur est tenu de délivrer cette information par écrit et que l'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité).

L'état des risques est intégré au dossier de diagnostic technique, ou lorsque la vente porte sur un immeuble non bâti, il est annexé à la promesse de vente, ou à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Il doit mentionner la date de son élaboration, le numéro de la ou les parcelles concernées, ainsi que les zones ou périmètres dans lesquels se situe le bien.

Il est réalisé directement par le vendeur ou le bailleur par le biais d'un modèle défini par arrêté du ministre chargé de la prévention des risques.

Depuis le 1^{er} janvier 2023, il doit être porté à la connaissance des acquéreurs ou locataires dès l'annonce de la vente ou de la location quel que soit le support de diffusion.

Le délai de rétractation, dans le cadre d'une promesse de vente ou d'un contrat préliminaire, ou le délai de réflexion, en l'absence d'avant-contrat, prévu à l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, ne court qu'à compter du lendemain de la communication de l'Etat des risques à l'acquéreur.

L'état des risques 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.

II. Durée de validité

Cet état des risques 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'état des risques doit également être actualisé si les informations qu'il contient ne sont plus exactes au moment de la signature de la promesse de vente, du contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement, de l'acte de vente ou du contrat de bail.

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.