

## **Diagnostic immobilier : état des risques**

Dans quel cas devez-vous réaliser le diagnostic État des risques ? Ce document doit être réalisé en cas de vente ou de mise en location d'un logement. Il doit être remis au futur acquéreur ou locataire pour l'informer sur les risques (naturels, miniers...) auxquels le bien peut être exposé. Nous faisons le point sur la réglementation.

### **Diagnostic immobilier**

#### **Dans quels cas remettre un état des risques ?**

Le propriétaire a l'obligation de fournir au futur locataire un état des risques si son bien est situé dans l'un des secteurs suivants :

Périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) approuvé et rendu public

Zone délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) approuvé et rendu public, ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables

Zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques miniers (PPRM) approuvé et rendu public, ou dont certaines ont été rendues immédiatement opposables

Périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration du plan de prévention des risques technologiques (PPRT) prescrit, ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) ou des risques miniers (PPRM) prescrit

Zone de sismicité de niveau 2 (faible), 3 (modérée), 4 (moyenne) ou 5 (forte)

Zone à potentiel radon (gaz radioactif) significatif, dite de niveau 3 (le plus élevé)

Zone exposée au recul du trait de côte délimitée par un plan local d'urbanisme (PLU), un document en tenant lieu ou une carte communale, ou déterminée par une carte de préfiguration adoptée

Zone concernée par les obligations de débroussaillage et de maintien en l'état débroussaillé

L'ensemble de ces informations peut être obtenu en consultant le site Géorisques.

#### **Quels sont les biens concernés par l'état des risques ?**

L'état des risques doit être réalisé en cas de location de toute construction, terrain, parcelle ou ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

#### **Quel est le contenu de l'état des risques ?**

L'état des risques doit mentionner les informations suivantes :

Date de son élaboration

Numéro de la ou des parcelles concernées

Zones ou périmètres dans lesquels se situe le bien.

Selon le cas, il comprend également les informations suivantes :

Pour chacun des plans de prévention des risques dans le périmètre duquel se trouve le bien : un extrait de document graphique situant ce bien par rapport au zonage réglementaire, l'extrait du règlement le concernant et une information indiquant si des travaux sont prescrits par ce règlement pour ce bien et s'ils ont été réalisés.

La fiche d'information sur le risque sismique si le bien est situé dans une commune classée en zone de sismicité de niveau 2, 3, 4 ou 5.

La fiche d'information sur le radon si le bien est situé dans une commune classée en zone à potentiel radon de niveau 3.

Lorsque le bien est situé dans l'une des zones exposées au recul du trait de côte, l'indication de l'horizon temporel d'exposition au recul du trait de côte identifié et le rappel des prescriptions applicables à cette zone, la mention du caractère provisoire du zonage lorsque celui est préfiguré et celle de l'application éventuelle au bien des dispositions relatives à la démolition et de remise en état.

La liste des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pris dans la commune qui ont affecté le bien concerné et qui ont donné lieu au versement d'une indemnité. Ces arrêtés sont consultables en mairie ou en préfecture (ou sur leur site internet).

La fiche d'information sur les obligations de débroussaillage si le bien est situé dans une zone concernée par les obligations de débroussaillage et de maintien en l'état débroussaillé.

#### **Qui doit réaliser l'état des risques ?**

L'état des risques doit être rempli directement par le propriétaire par le biais d'un service en ligne :

- Aide au remplissage de l'état des risques et pollutions

#### **Quand transmettre l'état des risques au futur locataire ?**

L'état des risques doit être remis au potentiel locataire **lors de la 1<sup>re</sup> visite du bien**, si une telle visite a lieu.

Lors de la conclusion du bail, l'état des risques doit **être annexé au bail**.

Il doit être daté et signé par le locataire.

Le propriétaire doit en conserver une copie pour être en mesure de prouver qu'il a bien été remis au locataire.

#### **Quelle est la durée de validité de l'état des risques ?**

L'état des risques remis **lors de la 1<sup>re</sup> visite** de l'immeuble au potentiel locataire par le bailleur doit être établi **depuis moins de 6 mois**.

L'état des risques doit être actualisé si les informations qu'il contient ne sont plus exactes à la date de signature du bail.

**Quelles sont les obligations en cas d'annonce de location d'un bien situé dans une zone à risques ?**

Toute annonce de location d'un bien immobilier (quel que soit le support de diffusion) devant faire l'objet d'un état des risques doit comprendre la mention suivante : « Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques ».

**Quelles sont les sanctions en l'absence de remise de l'état des risques ?**

La responsabilité du propriétaire peut être engagée s'il ne transmet pas volontairement l'état des risques ou s'il mentionne de fausses informations dans l'annonce de location pour induire le futur locataire en erreur.

Le locataire peut faire un recours auprès du tribunal pour demander l'annulation du bail ou une réduction du prix du loyer.

**Dans quels cas remettre un état des risques ?**

Le vendeur a l'obligation de fournir un état des risques si son bien est situé dans l'un des secteurs suivants :

Périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) approuvé et rendu public

Zone délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) approuvé et rendu public, ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables

Zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques miniers (PPRM) approuvé et rendu public, ou dont certaines ont été rendues immédiatement opposables

Périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration du plan de prévention des risques technologiques (PPRT) prescrit, ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) ou des risques miniers (PPRM) prescrit

Zone de sismicité de niveau 2 (faible), 3 (modérée), 4 (moyenne) ou 5 (forte)

Zone à potentiel radon (gaz radioactif) significatif, dite de niveau 3 (le plus élevé)

Zone exposée au recul du trait de côte délimitée par un plan local d'urbanisme (PLU), un document en tenant lieu ou une carte communale, ou déterminée par une carte de préfiguration adoptée

Zone concernée par les obligations de débroussaillage et de maintien en l'état débroussaillé

L'ensemble de ces informations peut être obtenu en consultant le site Géorisques .

**Quels sont les biens concernés par l'état des risques ?**

L'état des risques doit être réalisé en cas de location de toute construction, terrain, parcelle ou ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

**Qui doit réaliser l'état des risques ?**

L'état des risques doit être rempli directement par le vendeur par le biais d'un service en ligne :

- Aide au remplissage de l'état des risques et pollutions

**Quel est le contenu de l'état des risques ?**

L'état des risques doit mentionner les informations suivantes :

Date de son élaboration

Numéro de la ou des parcelles concernées

Zones ou périmètres dans lesquels se situe le bien.

Selon le cas, il comprend également les informations suivantes :

Pour chacun des plans de prévention des risques dans le périmètre duquel se trouve le bien : un extrait de document graphique situant ce bien par rapport au zonage réglementaire, l'extrait du règlement le concernant et une information indiquant si des travaux sont prescrits par ce règlement pour ce bien et s'ils ont été réalisés.

La fiche d'information sur le risque sismique si le bien est situé dans une commune classée en zone de sismicité de niveau 2, 3, 4 ou 5.

La fiche d'information sur le radon si le bien est situé dans une commune classée en zone à potentiel radon de niveau 3.

Lorsque le bien est situé dans l'une des zones exposées au recul du trait de côte, l'indication de l'horizon temporel d'exposition au recul du trait de côte identifié et le rappel des prescriptions applicables à cette zone, la mention du caractère provisoire du zonage lorsque celui est préfiguré et celle de l'application éventuelle au bien des dispositions relatives à la démolition et de remise en état.

La liste des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pris dans la commune qui ont affecté le bien concerné et qui ont donné lieu au versement d'une indemnité.

La fiche d'information sur les obligations de débroussaillage si le bien est situé dans une zone concernée par les obligations de débroussaillage et de maintien en l'état débroussaillé.

En cas de déclaration de l'état de catastrophe naturelle et lorsque le vendeur dispose du rapport d'expertise communiqué par l'assureur, il doit joindre à l'état des risques la liste des travaux permettant un arrêt des désordres existants non réalisés.

Cela vaut même si le vendeur a déjà été indemnisé par l'assurance ou si un droit à une indemnisation est ouvert. Les désordres existants non réalisés doivent être liés à des dommages matériels directs causés par le phénomène naturel de mouvements de terrain différentiels liés à la sécheresse et à la réhydratation des sols survenus pendant la période au cours de laquelle il a été propriétaire du bien.

**Quand transmettre l'état des risques au futur acquéreur ?**

L'état des risques doit être remis au potentiel acquéreur par le vendeur **lors de la 1<sup>re</sup> visite du bien**, si une telle visite a lieu.

L'état des risques doit être annexé à la promesse de vente ou à l'acte de vente ou au contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement.

Ce document doit être daté et signé par l'acquéreur.

Le vendeur doit en conserver une copie pour être en mesure de prouver qu'il a bien été remis à l'acquéreur.

**À noter**

Lorsque l'état des risques n'est pas remis à l'acquéreur au plus tard à la date de signature de la promesse de vente ou du contrat préliminaire, le délai de rétractation commence qu'à partir du lendemain de la communication de ce document à l'acquéreur.

Lorsque l'acte de vente, n'est pas précédé d'une promesse de vente ou d'un contrat préliminaire et que l'état des risques n'est pas joint à l'acte de vente, le délai de réflexion ne commence qu'à partir du lendemain de la communication de ce document à l'acquéreur.

**Quelle est la durée de validité de l'état des risques ?**

L'état des risques remis lors de la 1<sup>re</sup> visite de l'immeuble au potentiel acquéreur par le vendeur doit être établi **depuis moins de 6 mois**.

L'état des risques doit être **actualisé** si les informations qu'il contient ne sont plus exactes à la date de signature de la promesse de vente ou de l'acte de vente ou du contrat préliminaire.

**Quelles sont les obligations en cas d'annonce de vente d'un bien situé dans une zone à risques ?**

Toute annonce de vente d'un bien immobilier (quel que soit le support de diffusion) devant faire l'objet d'un état des risques doit comprendre la mention suivante : « Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques ».

**Quelles sont les sanctions si l'état des risques n'est pas délivré ou s'il est erroné ?**

Tout dépend des personnes impactées.

Sa responsabilité peut être engagée s'il ne transmet pas volontairement l'état des risques. Elle peut également être engagée s'il mentionne de fausses informations dans l'annonce de vente pour induire le futur acquéreur en erreur. L'acquéreur peut faire un recours auprès du tribunal pour demander l'annulation de la vente ou une diminution du prix de vente.

La responsabilité du notaire peut être engagée s'il a validé la vente en l'absence de l'état des risques.

Sa responsabilité peut également être engagée s'il a connaissance d'informations mensongères induisant le futur acquéreur en erreur.

L'acquéreur peut saisir le tribunal du lieu de situation du bien pour obtenir des dommages et intérêts.

L'acquéreur peut faire une demande de médiation auprès du médiateur du notariat. Pour cela, il est possible de s'aider d'un modèle de lettre :

L'acquéreur peut aussi faire une réclamation auprès du président du conseil régional ou du conseil interrégional des notaires dont dépend le notaire avant de faire un recours auprès du tribunal.

- Saisir le médiateur du notariat

**Questions – Réponses**

- Quels sont les diagnostics immobiliers à fournir en cas de vente d'un logement ?
- Quels sont les diagnostics immobiliers à fournir en cas de mise en location ?

Toutes les questions réponses

**Et aussi...**

- Achat ou vente d'un logement
- Habitat contenant du radon

**Pour en savoir plus**

- [Site d'information sur les risques \(naturels, miniers, technologiques...\)](#)  
Source : Ministère chargé de l'environnement
- [Le zonage sismique sur ma commune](#)  
Source : Ministère chargé de l'environnement
- [Le zonage du radon sur sa commune](#)  
Source : Ministère chargé de l'environnement
- [Information sur les risques naturels](#)  
Source : Premier ministre
- [Obligations légales de débroussaillement](#)  
Source : Ministère chargé de l'environnement

**Où s'informer ?**

- [Agence départementale pour l'information sur le logement \(Adil\)](#)

**Comment faire si...**

J'achète un logement

**Services en ligne**

- [Etat des risques \(naturels, miniers, technologiques, sismiques, radon...\)](#)  
Formulaire
- [Aide au remplissage de l'état des risques et pollutions](#)  
Téléservice
- [Rechercher les zones concernées par l'obligation légale de débroussaillement](#)  
Outil de recherche

**Et aussi...**

- [Achat ou vente d'un logement](#)
- [Habitat contenant du radon](#)

**Textes de référence**

- [Code de l'environnement : article L125-5](#)  
Caractéristiques et sanctions en son absence
- [Code de l'environnement : articles R125-23 à R125-27](#)  
Contenu de l'arrêté préfectoral et publication



Mairie de Palavas-les-Flots

Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots

Tél. : [04 67 07 73 00](tel:0467077300)