

Etat des Risques et Pollutions

L'acquéreur ou le locataire d'un bien immobilier doit être informé par le vendeur ou le bailleur des risques et pollutions (naturels, miniers, technologiques, sismiques, radon...) auxquelles ce bien est exposé. Pour ce faire, un diagnostic *état des risques et pollutions* fondé sur les informations transmises par le préfet du département, doit être annexé à la promesse de vente (ou, à défaut, à l'acte de vente) ou au bail.

Références réglementaires

- Arrêtés Préfectoraux
- Code de l'Environnement : Art. L125-5 à 7 ; R125-26

Validité

L'état des Risques et Pollutions a une durée de validité de **6 mois**.

A savoir

Si, au moment de la signature de la promesse de vente ou de l'acte de vente, l'ancienneté du diagnostic dépasse 6 mois, il faudra le refaire.

DOMAINE D'APPLICATION

Le vendeur ou le bailleur a l'obligation de fournir un état des risques et pollutions 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 approuvé par le préfet,
- zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé ou des risques miniers résiduels approuvé par le préfet,
- 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 par le préfet,
- zones de sismicité de niveau 2, 3, 4 ou 5 (le plus élevé),
- zones à potentiel radon (gaz radioactif) de niveau 3 (le plus élevé).

L'obligation s'applique à toute construction, tout terrain, parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

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

Cet arrêté comporte, entre autres, la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer pour remplir son état des risques et pollutions.

Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.

OBJECTIF DE LA MISSION

L'État des Risques et Pollutions (ERP) est un diagnostic immobilier qui regroupe les informations liées aux risques et à certains effets de la pollution des sols.

MISSION PROPOSÉE

L'objectif du diagnostic immobilier État des Risques et Pollutions (ERP) est de vérifier que l'immeuble bâti ou non bâti est situé dans le périmètre de Plan de prévention des risques (PPR) naturels (PPRN), minier (PPRM) ou technologique (PPRT). L'ERP renseigne aussi sur le statut de ce Plan de prévention des risques et si des travaux liés au(x) risque(s) sont prescrits pour le bien.

L'ERP situe aussi le bien par rapport au risque sismique ainsi qu'aux secteurs d'information sur la pollution des sols.

L'exposition au risque de radon doit obligatoirement être mentionnée si le bien immobilier se situe dans une commune où le diagnostic immobilier radon est obligatoire.

