

Un état des risques... en ordre ?

Un formulaire réglementaire est à utiliser pour régulariser en ordre « l'état des risques » requis en vente ou location. Un point s'impose, au vu d'une réponse ministérielle...

Pour l'état des risques en vente/location... Tout vendeur ou bailleur doit fournir, à un acquéreur ou locataire, un « état des risques ». À cet effet, depuis août 2018, un formulaire réglementaire appelé « *État des risques et pollutions* » (ERP), dûment complété et daté de moins de six mois, est à régulariser. L'ERP doit être annexé à toute promesse ou acte de vente, à un contrat de réservation, à un bail ou contrat de location, accompagné de certains documents (C. env. art. L 125-5 et R 125-6). Pour la vente ou la location d'un logement, l'ERP doit être intégré au dossier de diagnostic technique (DDT), à annexer aux actes de vente ou baux.

L'utilisation du site « Géorisques » ne suffit pas... Le site Internet Géorisques (<http://www.georisques.gouv.fr>) permet vite d'obtenir, en saisissant l'adresse d'un bien, un « *descriptif des risques* ». Mais le ministère de la Transition écologique et solidaire vient de préciser que le site a été conçu comme un outil « *informatif et pédagogique* » sur les *risques*. En l'état, l'information disponible sur le site ne permet pas « *de renseigner l'état des risques. Il n'a pas de valeur juridique, comme indiqué sur le site à l'attention des visiteurs* » (sic). Les informations à communiquer dans le cadre de l'ERP sont « *mises à disposition via des arrêtés publiés sur le site Internet de la préfecture du département du bien concerné. Ce sont ces informations qui font foi et qui sont juridiquement opposables* » (rép. min. : JO Sénat 16.05.2019 p. 2632 n° 05511).

En pratique ? Pour l'établissement d'un ERP, il convient donc de bien vérifier et de prendre en compte les informations publiées sur le site Internet de la préfecture concernée. Pour accéder à ces informations, le site d'une préfecture comporte très souvent, à la fin de sa première page (page d'accueil), une rubrique « *IAL : Information acquéreur locataire* ».

Conseil. Pensez aussi à bien compléter les rubriques pour la pollution des sols et sur le risque radon. Si un bien est situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3 (cf. notice), joignez à vos actes la « *fiche d'information* », tardivement publiée sur le site Géorisques.