



**PRÉFET
DE LA RÉGION
NORMANDIE**

Liberté
Égalité
Fraternité

Prévention des risques

L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES (IAL)

Valérie Guyot/DREAL Normandie

SUR LES RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES OU MINIER, LES POLLUTIONS DE SOLS, LE REcul DU TRAIT DE CÔTE

Depuis 2003, les propriétaires immobiliers doivent fournir à leur acheteur ou locataire un bilan des principaux phénomènes dangereux (pollution, inondation, séisme, etc.) auxquels leur bien est exposé. Cette Information des acquéreurs et des locataires (IAL) est obligatoire^[1] pour toute transaction immobilière d'un bien^[2] situé dans une zone à risque, notamment lorsqu'il est situé :

- ▶ dans une zone réglementée par un ou plusieurs plans de prévention des risques (PPR), que ces derniers soient naturels (inondations, mouvements de terrain...), technologiques (liés aux industries) ou miniers ;
- ▶ dans une zone à risque sismique (à partir du niveau d'intensité 2) ;
- ▶ dans une zone à potentiel radon (gaz radioactif) élevé (niveau 3) ;
- ▶ dans une zone exposée au recul du trait de côte ;
- ▶ dans un secteur d'information sur les sols (pollution des sols) ;
- ▶ et, à partir du 1^{er} janvier 2025, dans une zone assujettie à des obligations légales de débroussaillage (OLD) en cas de risque de feu de forêt.



Le propriétaire/bailleur doit également :

- ▶ lister les sinistres que le bien a subis et qui ont fait l'objet d'une indemnisation par l'assurance au titre des catastrophes naturelles (CAT NAT). Il s'agit de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire du bien ou dont il a été informé ;
- ▶ indiquer si les éventuels travaux imposés par un PPR ont été réalisés ;
- ▶ préciser, lorsque le bien est situé dans une zone susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte, s'il doit à terme être démoli et le terrain remis en état.



Le non-respect de l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires (IAL) peut entraîner une **annulation du contrat de vente ou de location** ou une **diminution du prix de vente ou du loyer**. Le service des fraudes peut également être saisi.

[1] voir les articles L.125-5 et R.125-23 à 27 du code de l'environnement. D'autres textes réglementaires relatifs aux risques et nuisances imposent également des obligations d'information (bruit des aéroports par exemple).

[2] que le bien soit bâti ou non.

[3] lorsque les risques sont couverts par un plan de prévention des risques dit PPR (naturels, technologiques ou miniers).

[4] le recul du trait de côte est un phénomène naturel.



COMMENT RÉALISER L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES ?

Le vendeur/bailleur fournit un document d'« état des risques ». Celui-ci peut être établi, gratuitement et facilement, sans recourir à un professionnel agréé. Remis dès la première visite du bien, il sera annexé à la promesse et à l'acte de vente ou au bail de location.

Dans le cas contraire, le délai de rétractation de l'acquéreur sera augmenté.

Pour produire un état des risques, vous pouvez^[*] par exemple :

A

Utiliser l'outil numérique

OU

B

Compléter le formulaire « état
des risques » téléchargeable

errial.georisques.gouv.fr



A

Vous pouvez générer en ligne, sur www.errial.georisques.gouv.fr, à partir d'une adresse ou d'un numéro de parcelle, un document d'état des risques pré-rempli. Il devra être complété selon les éléments spécifiques au bien.

Le document généré est connu sous le nom d'ERRIAL : état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires. Il contient les informations obligatoires ainsi que d'autres informations utiles telles que l'exposition au retrait gonflement des argiles.

Exemple d'un état des
risques généré par l'outil
numérique

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Établi le 12 avril 2024

**ÉTAT DES RISQUES POUR
L'INFORMATION DES ACQUÉREURS
ET DES LOCATAIRES**

La loi du 30 juillet 2003 a institué une obligation d'information des acquéreurs et locataires (IAL) : le propriétaire d'un bien immobilier (bâti ou non bâti) est tenu d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur certains risques majeurs auquel ce bien est exposé, au moyen d'un état des risques, ceci afin de bien les informer et de faciliter la mise en œuvre des mesures de protection éventuelles.

L'état des risques est obligatoire à la première visite.

Attention! Le non respect de ces obligations peut entraîner une annulation du contrat ou une réduction du prix.

Ce document est un état des risques pré-rempli mis à disposition par l'État depuis www.georisques.gouv.fr. Il répond au modèle arrêté par le ministre chargé de la prévention des risques prévu par l'article R. 125-26 du code de l'environnement.

Il appartient au propriétaire du bien de vérifier l'exactitude de ces informations autant que de besoin et, le cas échéant, de les compléter à partir de celles disponibles sur le site internet de la préfecture ou de celles dont ils disposent, notamment les sinistres que le bien a subis.

En complément, il aborde en annexe d'autres risques référencés auxquels la parcelle est exposée.

Cet état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL) est établi pour les parcelles mentionnées ci-dessous.

PARCELLE(S)

14000 CAEN
Code parcelle :
000-HH-37

Parcelle(s) : 000-HH-37, 14000 CAEN
1 / 7 pages

^[*] un état des risques est valide sur tout support à partir du moment où il respecte les dispositions en vigueur des articles L.125-5 et R.125-23 à 27 du code de l'environnement.

B

Vous pouvez utiliser un formulaire « type » intitulé « Etat des risques ».
Il est téléchargeable sur le site : www.georisques.gouv.fr [5]

Etat des risques		
Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être joint en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur par le vendeur ou au potentiel locataire par le bailleur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente, du contrat préliminaire, de l'acte authentique ou du contrat de bail.		
Adresse de l'immeuble ou numéro de la ou des parcelles cadastrées	Code postal ou code Insee	Nom de la commune
Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels (PPRN) ■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR NATURELS* oui ☐ non ☐ prescrit⁽¹⁾ ☐ ou anticipé⁽²⁾ ☐ ou approuvé⁽³⁾ ☐ ou approuvé et en cours de révision⁽⁴⁾ ☐ date Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à : préciser (inondations, mouvement de terrain, ...) > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN oui ☐ non ☐ Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui ☐ non ☐ ■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR NATURELS** oui ☐ non ☐ prescrit⁽¹⁾ ☐ ou anticipé⁽²⁾ ☐ ou approuvé⁽³⁾ ☐ ou approuvé et en cours de révision⁽⁴⁾ ☐ date Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à : préciser (inondations, mouvement de terrain, ...) > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN oui ☐ non ☐ Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui ☐ non ☐		
Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM) ■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR MINIER* oui ☐ non ☐ prescrit⁽¹⁾ ☐ ou anticipé⁽²⁾ ☐ ou approuvé⁽³⁾ ☐ ou approuvé et en cours de révision⁽⁴⁾ ☐ date Si oui, les risques miniers pris en considération sont liés à : préciser (inondations, mouvement de terrain, ...) > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM oui ☐ non ☐ Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui ☐ non ☐		
Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR TECHNOLOGIQUES* oui ☐ non ☐ prescrit⁽¹⁾ ☐ ou approuvé⁽³⁾ ☐ ou approuvé et en cours de révision⁽⁴⁾ ☐ date Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à : effet toxique ☐ ou effet thermique ☐ ou effet de surpression ☐ > L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement oui ☐ non ☐ > L'immeuble est situé en zone de prescription : oui ☐ non ☐ - si la transaction concerne un logement, des travaux prescrits ont été réalisés oui ☐ non ☐ - si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location⁽⁵⁾ oui ☐ non ☐		
* Vérifiez sur www.erial.georisques.gouv.fr l'état actualisé de votre plan de prévention des risques (PPRN/PPRM/PPRT) ** à compléter si le bien est concerné par plusieurs PPRN (1) Prescrit = plan de prévention des risques (PPR) en cours d'élaboration à la suite d'un arrêté de prescription. (2) Anticipé = plan de prévention des risques (PPR) visant les nouveaux immeubles et biens immobiliers et rendu immédiatement opposable par arrêté préfectoral. (3) Approuvé = plan de prévention des risques (PPR) adopté et annexé au document d'urbanisme. (4) Approuvé et en cours de révision = plan de prévention des risques (PPR) adopté mais actuellement en cours de modification ou de révision. Il est conseillé de se renseigner sur les éventuelles modifications de prescription. (5) Information non obligatoire au titre de l'information acquéreur locataire mais fortement recommandée. page 1/2		

Dans tous les cas, l'exactitude et la complétude des informations fournies dans l'état des risques doivent être vérifiées. Ce dernier doit **dater de moins de 6 mois** et doit être actualisé, si nécessaire, à la date de signature de la promesse de vente, du contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement, de l'acte authentique ou du contrat de bail.

PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER (AGENTS IMMOBILIERS, NOTAIRES, ETC.)

L'obligation d'information des acquéreurs et des locataires sur les risques et nuisances susceptibles d'affecter le bien incombe au propriétaire. Celui-ci peut toutefois s'en remettre à un professionnel de l'immobilier pour établir l'état des risques. Ce dernier est alors lié en responsabilité au vendeur/bailleur en tant qu'accompagnant dans la vente/location du bien. Il doit donc vérifier l'exactitude et la complétude des informations figurant dans le document.

L'état des risques est remis dès la première visite du bien. L'annonce relative à la vente ou la location du bien doit renvoyer vers le site Géorisques.

[5] chemin d'accès : Particulier/être accompagné/ L'information des acquéreurs et des locataires (IAL) - Remplir son état des risques



POURQUOI CETTE INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES ?

Elle permet aux futurs occupants des lieux :

- ▶ de se décider en toute connaissance des risques auxquels ils seront exposés ;
- ▶ d'être mieux préparés et d'adopter les bons comportements en cas de crise ;
- ▶ de réduire leur vulnérabilité aux risques, par exemple en réalisant des travaux.

Pour en savoir plus

■ Consultez les sites internet

- ▶ www.georisques.gouv.fr pour mieux connaître les risques auxquels vous êtes exposés, remplir votre état des risques, etc.
- ▶ www.geoportail-urbanisme.gouv.fr pour accéder aux documents d'urbanisme et leurs données géographiques.
- ▶ Des services de l'État en département
 - www.calvados.gouv.fr pour accéder aux plans de prévention des risques du Calvados.
 - www.eure.gouv.fr pour accéder aux plans de prévention des risques de l'Eure.
 - www.manche.gouv.fr pour accéder aux plans de prévention des risques de la Manche.
 - www.orne.gouv.fr pour accéder aux plans de prévention des risques de l'Orne.
 - www.seine-maritime.gouv.fr pour accéder aux plans de prévention des risques de Seine-Maritime.

Mots clés : actions de l'état/environnement-prevention des risques.

■ Contactez la mairie du lieu d'implantation du bien

■ Contactez la direction départementale des territoires (et de la mer) de votre département, en charge de l'instruction des plans de prévention des risques

Pour aller plus loin dans la démarche

■ Consultez la rubrique « Me préparer, me protéger » sur le site Géorisques

Vous y trouverez des conseils pour réduire la vulnérabilité de votre bien, notamment aux inondations, c'est-à-dire pour le rendre plus résistant face à de tels événements.

Le site vous indiquera également si vous pouvez bénéficier d'une subvention de l'Etat pour réaliser des travaux de réduction de la vulnérabilité (le taux de subvention peut monter à 80 % du montant des travaux).



Réalisation : DREAL Normandie - Septembre 2024



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

GÉORISQUES
Mieux connaître les risques sur le territoire

err@IAL
État des risques
Information Acquéreur Locataire