

<https://www.observatoire-collectivites.org/spip.php?article9261>

# Biens immobiliers situés dans des zones à risques : information renforcée des acquéreurs et locataires

- Actualité -



Date de mise en ligne : jeudi 13 octobre 2022

---

Copyright © Observatoire Smacl des risques de la vie territoriale - Tous  
droits réservés

---

# La loi Climat et résilience impose de nouvelles obligations concernant l'information des acquéreurs et des locataires des biens immobiliers situés dans des zones à risque. Un décret d'application du 1er octobre détaille ces nouvelles obligations qui s'appliqueront à compter du 1er janvier 2023. Tour d'horizon.

[1]

## Obligation d'information renforcée des acquéreurs et locataires préalablement à l'acte de location ou de vente d'un bien immobilier situé dans une zone à risques

Pris pour application de l'article 236 de la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets [2], le décret du 1er octobre a pour objet de mettre à jour le dispositif d'information des acquéreurs et des locataires préalablement à l'acte de location ou de vente d'un bien immobilier situé dans des zones à risques.

## Ce qui a changé avec la loi Climat :

L'article 236 de la loi Climat a modifié l'article L.125-5 du code de l'environnement concernant l'information des acquéreurs et des locataires des biens immobiliers situés dans des zones à risque.

D'une part, la loi élargit les zones à risques couverts par l'état des risques en incluant notamment le risque lié au recul du trait de côte.

Le vendeur ou le bailleur transmet au locataire ou acquéreur un état des risques lorsque le bien immobilier est situé :

- dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, un plan de prévention des risques miniers (nouveau introduit par la loi Climat) ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé ;
- dans une zone de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire ou dans une zone susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte (nouveau introduit par la loi Climat).

## Zoom : Risque lié au recul du trait de côte

Le décret du 1er octobre modifie l'article R. 125-23 du code de l'environnement pour mettre à jour le champ des zones concernées par l'état des risques et inclure les zones exposées au recul du trait de côte délimitées 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.

Le décret précise que ces zones sont consultables via le [portail national de l'urbanisme](#), ce portail est, pour l'ensemble du territoire, le site national pour l'accès dématérialisé, à partir d'un point d'entrée unique, aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique, ainsi qu'aux cartes de préfiguration (article L.133-1 du code de l'urbanisme).

En effet, la loi Climat et résilience a créé (article 244), au bénéfice de certaines communes (communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral sont identifiées dans une liste fixée par décret) ou de l'EPCI dont elles sont membres lorsque celui-ci est compétent en matière d'urbanisme, un « droit de préemption pour l'adaptation des territoires au recul du trait de côte ». Ce droit de préemption s'applique d'office dans les zones exposées au recul du trait de côte à l'horizon de 30 ans. Au-delà ( horizon compris entre 30 et 100 ans), le droit de préemption n'est plus automatique mais peut être mis en œuvre sur délibération de la commune ou de l'EPCI.

[Sur le sujet de l'adaptation des territoires exposés au recul du trait de côte.](#)

D'autre part, la loi renforce le dispositif d'information des acquéreurs ou locataires, l'article 236 impose en effet que :

- l'état des risques soit remis au potentiel acquéreur par le vendeur ou au potentiel locataire par le bailleur lors de la première visite de l'immeuble, si une telle visite a lieu ;
- toute annonce, quel que soit son support de diffusion, relative à la vente ou la location d'un bien immobilier fasse l'objet d'un état des risques avec mention précisant le moyen d'accéder aux informations sur les risques.

De plus, l'état des risques doit être :

- intégré au dossier de diagnostic technique ou, lorsque la vente porte sur un immeuble non bâti, annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente ;
- annexé à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire, en cas de vente en l'état futur d'achèvement.

### Quelles conséquences en l'absence de remise de l'état des risques ?

Lorsque l'état des risques n'est pas remis à l'acquéreur au plus tard à la date de la signature de la promesse de vente ou n'est pas joint à l'acte authentique de vente, les délais de rétraction ou de réflexion prévus à l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation ne courent qu'à compter du lendemain de la communication de ce document à l'acquéreur.

En l'absence de remise de l'état des risques, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix (conséquence déjà prévue avant la loi Climat).

# Procédure d'élaboration et contenu de l'état des risques : les précisions apportées par le décret du 1er octobre

Aux termes de l'article R.125-24 du code de l'environnement tel que modifié par le décret :

L'état des risques mentionne la date de son élaboration, le numéro de la ou des parcelles concernées et les zones ou périmètres cités dans lesquels se situe le bien.

L'état des risques doit comprendre :

- « un extrait de document graphique situant ce bien par rapport au zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'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 disponible sur le site [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr) 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 disponible sur le site [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr) si le bien est situé dans une commune classée en zone à potentiel radon de niveau 3 ;
- l'indication de l'horizon temporel d'exposition au recul du trait de côte identifié et le rappel des prescriptions applicables à cette zone lorsque le bien est situé dans l'une des zones exposées au recul du trait de côte.

A noter : L'état des risques comprend également « 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 ».

En outre, le décret modifie l'article R.125-25 du code de l'environnement pour préciser qu :

– l'annonce, quel que soit son support de diffusion, relative à la vente ou la location d'un bien immobilier devant faire l'objet d'un état des risques doit comporter la mention suivante : "Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>" ;

– l'état des risques remis lors de la première visite de l'immeuble est établi depuis moins de six mois.

## **L'illégalité d'un classement de parcelles en zone constructible du PLU engage-t-elle la responsabilité de la commune ?**

Oui, le classement illégal de parcelles en zone constructible du PLU peut engager la responsabilité pour faute de la commune s'il existe un lien de causalité suffisamment direct entre les fautes commises par la commune et le préjudice subi. Ainsi une commune (moins de 2000 habitants) a été condamnée à verser plus de 2,5 millions d'euros (!) pour réparer les préjudices subis par des acquéreurs des parcelles riveraines d'un lac de montagne qui avaient été classées à tort en zone constructible par méconnaissance de la loi Littoral.

[Cour administrative d'appel de Lyon, 15 décembre 2020 - N°19LY00121](#)

# Information des acquéreurs et locataires sur la pollution des sols

Le vendeur ou le bailleur est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire lorsque le bien se situe dans un secteur d'information sus les sols (SIS) [3].

Ce document d'information doit mentionner la date de son élaboration et le numéro de la ou des parcelles concernées [4].

Il comprend :

- « 1° Le dernier arrêté pris par le préfet en application de l'article R. 125-45 ou de l'article R. 125-47 ;
- « 2° Les informations mises à disposition dans le système d'information géographique prévu à l'article R. 125-45 ;
- « 3° Les dispositions de l'article L.556-2 du code de l'environnement .

Ce document est également annexé à la promesse de vente ou au contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement, ainsi qu'à l'acte authentique de vente, et au contrat de location.

## [Décret n°2022-1289 du 1er octobre 2022 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires sur les risques](#)

---

[1] Photo : Tierra Mallorca sur Unsplash

[2] Loi Climat n°2021-1104 du 22 août 2021

[3] Article L.125-7 du code de l'environnement

[4] article R.125-26 du code de l'environnement modifié par le décret