

ALÉAS NATURELS,  
MINIERS OU  
TECHNOLOGIQUES,  
SISMICITÉ, POTENTIEL  
RADON ET POLLUTION  
DES SOLS



**VENDEUR :** OUI  
**BAILLEUR :** OUI  
**SYNDIC :** OUI



LE SAVIEZ-VOUS ?

L'ABSENCE DE CE DOCUMENT PEUT ENTRAÎNER LA RÉOLUTION DE LA VENTE OU DE LA LOCATION, OU DE LA DIMINUTION DU PRIX.



**Cévennes Expertises** - 1 place Bonald 30120 Le Vigan / 30350 Cardet  
Téléphone : 04 67 64 01 53 - E-mail : [contact@cevennes-expertises.fr](mailto:contact@cevennes-expertises.fr)  
Site Internet : [www.cevennes-expertise-sarl.fr](http://www.cevennes-expertise-sarl.fr) - Page Facebook : [www.facebook.com/geoffraybadlit/](http://www.facebook.com/geoffraybadlit/)  
N°SIREN : 491097622 / Compagnie d'assurance : AXA n° 7643220804





## EN BREF...

Territoire concerné	Immeubles concernés	Transactions concernées		Usages concernés		Parties concernées pour les immeubles en copropriété		Durée de validité du document	Sanction(s)
		Vente	Location	Habitation	Professionnel / commercial	Parties communes	Parties privatives		
Zone faisant l'objet d'un risque d'exposition	Tous immeubles bâtis et non bâtis (terrains)	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	6 mois	L'acquéreur ou le locataire peut demander la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

## POURQUOI ?

**La sécurité des personnes est une nécessité pour tous.**

Parmi les risques à évaluer pour occuper un bien, son environnement est bien évidemment à considérer.

Ainsi, il est important d'évaluer la situation même du bien pour être au mieux informé de son propre environnement.

- **les plans de prévention** sont des risques atmosphériques, sismiques, d'incendies de forêts, d'inondations, de mouvements de terrains, retraits-gonflements, volcaniques...
- **les risques miniers** sont dus aux nombreuses concessions minières (gisements de matériaux comme l'or, le sel, le charbon, l'uranium...) octroyées au fil du temps. Il en résulte la présence de nombreuses cavités souterraines artificielles plus ou moins profondes avec des risques d'effondrement.
- **les risques technologiques** peuvent être des risques d'accidents industriels, d'installations classées, d'accidents nucléaires, de ruptures de barrages, fuites et pollutions...



## QUAND ?

Le préfet, pour chaque commune concernée, arrête :

- la liste des terrains présentant une pollution ;
- pour chaque commune, la liste des risques pris en compte par le plan de prévention des risques, dit PPR ;
- les documents de référence (exemple : documents graphiques, note de présentation du PPR...).

Les dispositions ci-dessus instaurent une **obligation d'information pour le vendeur et le bailleur de l'existence de risques naturels, miniers, technologiques et de pollution du sol et de l'air pour tout bien immobilier situé en zone de sismicité et/ou dans un plan de prévention des risques prescrit ou approuvé.**

Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance<sup>(1)</sup>, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu.

## COMMENT ?

Les locataires (ou acquéreurs) de biens immobiliers situés dans des zones :

- couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ;
- couvertes par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé ;
- couvertes par un plan de prévention des risques miniers prévisibles prescrit ou approuvé ;
- dans les zones réglementaires à potentiel radon classées de niveau 3 ;
- dans un secteur d'information sur les sols (SIS)
- dans les zones de sismicité définies par décret.

Sont informés par le bailleur (ou le vendeur) de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret<sup>(2)</sup>.

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2018, sont prises en compte les zones réglementaires à potentiel radon et une information relative à la pollution du sol (État des Risques et Pollutions).

Cet état est accompagné d'une notice d'utilisation, à compléter en se référant aux documents à consulter en mairie du lieu de situation du bien.

**Il devra y être également annexé des documents cartographiques permettant de localiser l'immeuble.**

**Ce document ne nécessite pas de solliciter un diagnostiqueur** pour réaliser le recensement de ces informations mais **il est préférable de faire appel à un professionnel d'expérience pour pratiquer ce recueil d'informations capitales et assurer le bon déroulement de la transaction.**

**Pensez à vérifier son attestation d'assurance** en responsabilité civile et professionnelle pour la réalisation de l'État des Risques et Pollutions.

<sup>(1)</sup> Articles L. 125-2 ou L. 128-2 du code des assurances.