

L'ÉTAT DES SERVITUDES « RISQUES » ET D'INFORMATION SUR LES SOLS (ESRIS) : LE NOUVEL ERNMT !

En bref : Par un arrêté du 18 décembre 2017 dont les dispositions sont entrées en vigueur le 1er janvier 2018, le modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques, désormais intitulé « Etat des servitudes 'risques' et d'information sur les sols » (ESRIS), a été modifié. Le nouvel imprimé modifie les informations à fournir par le vendeur ou le bailleur lorsqu'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) a été institué. De plus, le nouvel imprimé vient enfin intégrer les éléments d'information, requis par la loi Alur, relatifs à la pollution des sols imposant à ces derniers de signaler si le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS).
Bailleurs et vendeurs, à vos formulaires modifiés !

Au titre de son obligation d'information, le vendeur ou le bailleur est tenu d'annexer à tout contrat de vente ou de location un état des risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT), sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral datant de moins de six mois (le non-respect de ce délai de six mois équivalant à une absence d'ERNMT). L'arrêté est venu modifier l'imprimé qui est désormais intitulé « Etat des servitudes 'risques' et d'information sur les sols ».

Dans ce nouvel imprimé, la section relative aux PPRT a été modifiée et oblige le vendeur ou le bailleur à transmettre des informations supplémentaires. Pour mémoire, les plans de prévention des risques technologiques (PPRT) ont pour objet l'organisation de la cohabitation entre zones urbaines et sites industriels afin de limiter, par la mise en place de mesures préventives, l'exposition de la population riveraine aux conséquences des accidents industriels. Le vendeur et le bailleur doivent désormais préciser si l'immeuble est situé en secteur d'expropriation, de délaissement ou en zone de prescription. Si l'immeuble est situé en zone de prescription de travaux et que l'opération (prise à bail ou vente) concerne un logement, ils doivent également indiquer si les travaux prescrits ont bien été réalisés. Si l'opération ne vise pas un logement, l'information sur les types de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique devra en tout état de cause être jointe à l'acte de vente ou de location.

À ces modifications, s'ajoute celle tant attendue relative à la pollution des sols. Créée par la loi Alur et mise en application par un décret du 26 octobre 2015, ce dispositif oblige vendeurs et bailleurs, lorsque le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS), à le préciser. Ces derniers devront dorénavant l'indiquer directement dans le nouvel imprimé pour autant que le préfet ait fait le travail de recensement des sites pollués du département (ce dernier ayant jusqu'au 1er janvier 2019 pour établir les SIS).

Il est impératif pour les vendeurs et les bailleurs d'intégrer ces modifications afin de ne pas s'exposer aux sanctions applicables en cas de manquement à cette obligation d'information. À défaut, le Code de l'environnement prévoit en effet que l'acquéreur ou le locataire peut solliciter la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix/loyer. À noter que la jurisprudence est, sur ce point, disparate et certaines juridictions exigent la démonstration d'un préjudice par l'acquéreur/preneur, bien que le simple constat matériel du défaut de cet état devrait être suffisant pour faire droit à une demande du preneur/acquéreur.

Bailleurs et vendeurs doivent donc redoubler de vigilance et veiller à prendre en considération la modification de l'imprimé et l'obligation de transmettre ces nouvelles informations aux acquéreurs et aux preneurs.

ALEXANDRA PLAIN

Avocate, Associée

+33 (0)1 42 99 35 94

alexandra.plain@gowlingwlg.com

JÉRÉMY ROIGT

Avocat

+33 (0)1 42 99 36 12

jeremy.roigt@gowlingwlg.com

CÉLINE QUINTIN

Avocate

+33 (0)1 42 99 35 55

celine.quintin@gowlingwlg.com



GOWLING WLG

Gowling WLG is an international law firm which consists of independent and autonomous entities providing services around the world. Our structure is explained in more detail at www.gowlingwlg.com/legal.