

Le diagnostic des risques naturels et technologiques (ERNT) ?

Le diagnostic des risques naturels et technologiques concerne toute transaction immobilière. Il doit être annexé à tout type de contrat de location écrit, de réservation d'un bien en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente d'un bien immobilier ou non bâti.

Quelles sont les personnes concernées par le diagnostic des risques naturels et technologiques (ERNT) ?

Aux termes des articles L. 125-5 et R. 125-23 à 27 du code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de bien immobilier, de toute nature, doivent être informés par le vendeur ou le bailleur, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, de l'existence des risques naturels et technologiques auxquels ce bien est exposé.

Un diagnostic des risques, fondé sur les informations transmises par le préfet de département au maire de la commune où est situé le bien, doit être en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente de ce bien immobilier qu'il soit bâti ou non bâti.

Quel est le champ d'application de cette obligation d'information des risques naturels et technologiques ?

Cette obligation d'information des risques naturels et technologiques (diagnostic ERNT) s'applique dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le préfet du département, pour les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés :

- Dans le périmètre d'exposition aux risques naturels et technologiques délimité par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le préfet.
- Dans une zone exposée aux risques naturels et technologiques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvés par le préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application du code de l'environnement (art. L. 562-2).
- Dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit par le Préfet.

Dans une des zones de sismicité I a, I b, II ou III mentionnées à l'article 4 du décret du 14 mai 1991.

N.B. : Le terme bien immobilier s'applique à toute construction individuelle ou collective, à tout terrain, parcelle ou ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Où consulter les documents de référence relatifs au diagnostic des risques naturels et technologiques ?

Pour chaque commune concernée, le préfet du département arrête :

- la liste des risques naturels et technologiques prévisibles et des risques technologiques à prendre en compte ;
- la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.

L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :

1. Un ou plusieurs extraits des documents permettant de délimiter les zones de la commune exposées aux risques naturels et technologiques pris en compte ;
2. Une fiche permettant de préciser la nature et, dans la mesure du possible, l'intensité des risques dans chacune des zones et périmètres délimités par le plan prévention des risques naturels ou technologiques et dans les zones de sismicité I a, I b, II ou III.

Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque commune intéressée et à la chambre départementale des notaires.

L'arrêté est affiché dans les mairies de ces communes et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.

Les arrêtés sont mis à jour :

- lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou approuvant un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou un plan de prévention des risques technologiques, ou approuvant la révision d'un de ces plans ;
- lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la sismicité locale, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune faisant l'objet d'un de ces plans.

Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Certains peuvent être directement consultables sur internet à partir du site de la préfecture de département.

Qui établit le diagnostic des risques naturels et technologiques (ERNT) ?

Le diagnostic des risques naturels et technologiques (ERNT) est établi directement par le vendeur ou le bailleur, le cas échéant avec l'aide d'un professionnel qui intervient dans la vente ou la location du bien.

Période de validité d'un diagnostic des risques naturels et technologiques (ERNT)

Ce diagnostic doit être établi moins de 6 mois avant la date de conclusion de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier auquel il est annexé.

Le diagnostic ERNT est valable pour la totalité de la durée du contrat et de son éventuelle reconduction. En cas de colocation, il est fourni à chaque signataire lors de sa première entrée dans les lieux. Le cas échéant, il est actualisé en cas d'une entrée différée d'un des colocataires.

Quelles informations doivent figurer sur l'état des risques naturels et technologiques (ERNT) ?

L'état des risques naturels et technologiques mentionne la sismicité et les risques naturels ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention et auxquels le bien est exposé. Cet état est accompagné des extraits des documents de référence permettant de localiser le bien au regard de ces risques.

Information annexe à inscrire sur l'état des risques naturels et technologiques (ERNT)

Le vendeur ou bailleur d'un bien immobilier doit en outre informer l'acquéreur ou le locataire de tous sinistres depuis 1982 ayant affecté l'immeuble ou la maison. Ces sinistres doivent avoir engendré une indemnisation au titre de catastrophe naturelle ou technologique. Le propriétaire n'a pas à mentionner un sinistre dont il n'aurait pas eu connaissance