

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES

Décret n° 2022-1289 du 1^{er} octobre 2022 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires sur les risques

NOR : TREP2132891D

Publics concernés : les vendeurs, bailleurs, acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques miniers, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité faible à forte, une zone à potentiel radon significatif, dans une zone exposée au recul du trait de côte ou dans un secteur d'information sur les sols.

Objet : le décret met à jour le dispositif d'information des acquéreurs et des locataires préalablement à l'acte de location ou de vente d'un bien immobilier.

Entrée en vigueur : les dispositions du décret entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2023.

Notice : le décret met à jour la procédure d'élaboration de l'état des risques prévu par l'article L. 125-5 du code de l'environnement et des secteurs d'information sur les sols prévus par l'article L. 125-6 du code de l'environnement, issus de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Le texte rend obligatoire pour le vendeur ou le bailleur d'un bien immobilier concerné par un ou plusieurs risques naturels ou technologiques ou par un secteur d'information sur les sols d'en informer le potentiel acquéreur ou locataire à chaque étape de la vente ou de la location, et cela dès l'annonce immobilière. Le texte précise le contenu du document faisant état de ces risques ou décrivant le secteur d'information sur les sols et les conditions dans lesquelles celui-ci doit être remis au potentiel acquéreur ou locataire afin d'assurer sa bonne information.

Références : le décret est pris pour l'application de l'article 236 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021. Le code de l'environnement, modifié par le présent décret, peut être consulté, dans sa rédaction issue de cette modification, sur le site Légifrance (<https://www.legifrance.gouv.fr>).

La Première ministre,

Sur le rapport du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires,

Vu le code des assurances, notamment ses articles L. 125-2 et L. 128-2 ;

Vu le code de l'environnement, notamment le chapitre V du titre II de son livre I^{er}, le chapitre I^{er} du titre II de son livre III, le chapitre V du titre I^{er}, le chapitre VI du titre V et les chapitres II et III du titre VI de son livre V ;

Vu le code de la santé publique, notamment ses articles L. 1333-22 et R. 1333-29 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 121-22-1 à L. 121-22-7, L. 133-1 et L. 133-7 ;

Vu la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, notamment son article 236 ;

Vu le décret n° 2000-547 du 16 juin 2000 relatif à l'application des articles 94 et 95 du code minier ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décète :

Art. 1^{er}. – La section 3 du chapitre V du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement est remplacée par les dispositions suivantes :

« *Section 3*

« *Information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs, les risques miniers, le recul du trait de côte et la pollution des sols*

« *Sous-section 1*

« *Information des acquéreurs et locataires sur les risques*

« *Art. R. 125-23.* – L'obligation d'information des acquéreurs et locataires prévue au I de l'article L. 125-5 s'applique pour les biens immobiliers situés :

« 1^o Dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques approuvé et rendu public dans les conditions prévues aux articles R. 515-45 et R. 515-46 ;

« 2^o Dans une zone délimitée en application des 1^o ou 2^o du II de l'article L. 562-1 par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé et rendu public dans les conditions prévues par l'article R. 562-9, ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 ;

« 3^o Dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques miniers approuvé et rendu public dans les conditions prévues par l'article R. 562-9, ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 ;

« 4^o Dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques prescrit dans les conditions définies à l'article R. 515-40, ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou des risques miniers prescrit dans les conditions définies à l'article R. 562-2 ;

« 5^o Dans une des zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5 mentionnées au I de l'article R. 563-4 et énumérées par l'article D. 563-8-1 ;

« 6^o Dans une des zones à potentiel radon significatif, dites de niveau 3, définies à l'article R. 1333-29 du code de la santé publique, énumérées par l'arrêté mentionné à l'article L. 1333-22 du même code ;

« 7^o Dans une des zones exposées au recul du trait de côte délimitées en application des articles L. 121-22-2 ou L. 121-22-6 du code de l'urbanisme 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.

« Les zones mentionnées au 7^o sont consultables dans les conditions prévues aux articles L. 133-1 et L. 133-7 du code de l'urbanisme.

« *Art. R. 125-24.* – L'état des risques prévu à l'article L. 125-5 mentionne la date de son élaboration, le numéro de la ou des parcelles concernées et les zones ou périmètres cités à l'article R. 125-23 dans lesquels se situe le bien.

« Il est compris, selon le cas :

« 1^o Pour chacun des plans de prévention des risques mentionnés aux 1^o à 4^o de l'article R. 125-23 dans le périmètre duquel se trouve le bien, 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 ;

« 2^o La fiche d'information sur le risque sismique disponible sur le site www.georisques.gouv.fr si le bien est situé dans une commune classée en zone de sismicité de niveau 2, 3, 4 ou 5 ;

« 3^o La fiche d'information sur le radon disponible sur le site www.georisques.gouv.fr si le bien est situé dans une commune classée en zone à potentiel radon de niveau 3 ;

« 4^o Lorsque le bien est situé dans l'une des zones mentionnées au 7^o de l'article R. 125-23, l'indication de l'horizon temporel d'exposition au recul du trait de côte identifié et le rappel des prescriptions applicables à cette zone, la mention du caractère provisoire du zonage lorsque celui est préfiguré au sens des articles L. 121-22-3 ou L. 121-22-7 du code de l'urbanisme et celle de l'application éventuelle au bien des dispositions de l'article L. 121-22-5 du même code ;

« 5^o 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 application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances.

« *Art. R. 125-25.* – I. – L'annonce relative à la vente ou la location d'un bien pour lequel doit être établi l'état des risques mentionné à l'article L. 125-5, quel que soit son support de diffusion, comporte la mention suivante : "Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr".

« II. – L'état des risques mentionné à l'article L. 125-5, remis lors de la première visite de l'immeuble au potentiel acquéreur par le vendeur ou au potentiel locataire par le bailleur, est établi depuis moins de six mois.

« Il est actualisé par le promettant, le réservant, le vendeur ou le bailleur, selon le cas, si les informations qu'il contient ne sont plus exactes 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, auquel il doit être annexé.

« *Sous-section 2*

« *Information des acquéreurs et locataires sur la pollution des sols*

« *Art. R. 125-26.* – Le document d’information établi par le vendeur ou le bailleur en application de l’article L. 125-7 mentionne la date de son élaboration et le numéro de la ou des parcelles concernées.

« Il reprend en outre :

« 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.

« *Art. R. 125-27.* – Le document d’information prévu à l’article L. 125-7 est 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. Le promettant, le réservant ou le vendeur, selon le cas, s’assure de la validité des informations qu’il contient à la date de signature de chacun de ces actes et les met à jour, le cas échéant.

« Ce document d’information est également annexé au contrat de location. Le bailleur s’assure de la validité des informations qu’il contient à la date de signature de ce contrat et les met à jour le cas échéant. »

Art. 2. – Les dispositions du présent décret entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2023.

Art. 3. – Le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires est chargé de l’exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 1^{er} octobre 2022.

ÉLISABETH BORNE

Par la Première ministre :

*Le ministre de la transition écologique
et de la cohésion des territoires,*

CHRISTOPHE BÉCHU