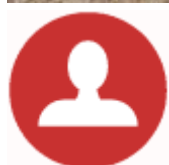


# État des risques et pollutions (ERP)



**Êtes-vous concerné ?**

Vous vendez ou louez un bien immobilier bâti ou non bâti.



**Validité**

6 mois



## Objectif

Informer l'acquéreur ou le locataire sur les risques auxquels le bien pourrait être exposé.

## Qu'est-ce que l'État des risques et pollutions (ERP) ?



L'État des risques et pollutions (ERP) vise à informer tout acquéreur ou locataire sur les **risques** (naturels, miniers, technologiques, sismiques, présence de radon et de pollution des sols) auxquels le bien pourrait être exposé. Ce n'est pas un diagnostic à proprement parler, mais plutôt une **formalité administrative**, qui prend la forme d'un formulaire à compléter. Ces dernières années, l'ERP a connu plusieurs appellations : difficile pour les particuliers de s'y retrouver. Il est grand temps de faire le point !

[Demandez un devis](#)

## L'État des risques et pollutions (ERP) est-il obligatoire ?

Tous les biens immobiliers bâtis ou non bâtis (terrains nus) sont concernés par cette obligation. L'ERP doit être intégré au sein du **Dossier de diagnostics technique** (DDT), au même titre que les [diagnostics obligatoires lors de la vente](#) (gaz, électricité, amiante, etc.). Remis au locataire ou au nouvel acquéreur, il est **annexé à la compromis de vente ou au bail de location**.

Le vendeur devra également informer l'acquéreur si le bien a subi d'éventuels sinistres causés par une catastrophe naturelle ou technologique.

***Bon à savoir** : l'ERP est obligatoire dans le cadre d'une location depuis la loi Alur de 2014. Le propriétaire est désormais obligé d'informer le locataire sur l'emplacement du logement qu'il loue. Même si, en réalité, il s'agit d'un formulaire, l'ERP est donc considéré comme un [diagnostic obligatoire à la location](#).*

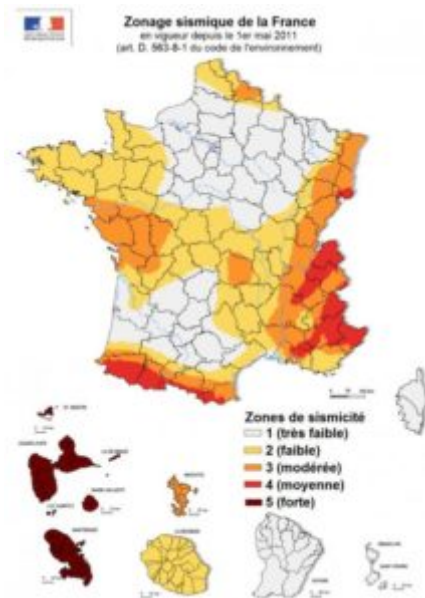
**Quelle est sa durée de validité ?**

L'État des risques et pollutions est valable pour une durée de **6 mois**. Autrement dit, en cas de signature d'un nouveau bail ou de vente, le propriétaire devra systématiquement s'acquitter de cette formalité.

### Quels sont les risques en cas d'absence d'ERP ?

Si le logement est situé dans une zone à risques, en l'absence du formulaire d'État des risques et pollutions (ERP), le nouvel acquéreur peut demander au tribunal de grande instance la **diminution du prix de vente**, voire l'annulation de la vente. Si un locataire découvre que son logement fait partie d'une zone à risques mais que l'ERP ne faisait pas parti du bail, il peut également demander des **dommages et intérêts**.

## Comment obtenir un État des risques et pollutions ?



Il est très simple d'obtenir un État des risques et pollutions. Le formulaire est accessible en ligne. Il devra ensuite être complété.

### Faut-il faire réaliser l'État des risques et pollutions par un professionnel ?

Il n'est pas obligatoire de confier l'État des risques et pollutions (ERP) à un professionnel, comme c'est le cas pour un [diagnostic de performance énergétique \(DPE\)](#), par exemple. Le propriétaire peut très bien décider de **remplir lui-même le formulaire ERP**. Pour cela, il devra réunir l'ensemble des informations nécessaires.

Il peut aussi choisir de **faire appel à un professionnel**. En optant pour un diagnostiqueur certifié, le vendeur ou le bailleur s'épargne des démarches de recherche parfois fastidieuses. Il n'aura pas à se déplacer en mairie ou à réunir les informations sur le site de la préfecture. Le gain de temps est loin d'être négligeable, surtout dans le cadre d'une vente où les formalités sont nombreuses. De plus, en remplissant le formulaire ERP de son côté, le propriétaire peut être poursuivi en cas d'erreur et, le cas échéant, tenu de verser des indemnités. Le professionnel, lui, dispose d'une assurance. C'est une sécurité !

## Quel est le prix d'un État des risques et pollutions ?

Le prix de l'État des risques et pollutions (ERP) n'est pas très élevé. En moyenne, il coûte entre **15 et 50€**. Pour en savoir plus, n'hésitez pas à nous adresser une demande de devis. Le réseau EX'IM a été élu **Meilleure enseigne par le magazine Capital en 2021** dans la catégorie diagnostic immobilier. Nous sommes également disponible pour répondre à vos questions sur les différents diagnostics (électricité, gaz, plomb, amiante, DPE, [mesurage Loi Carrez](#), etc.).

[Demandez un devis](#)

## Zoom sur le formulaire ERP

### Où trouver le formulaire d'État des risques et pollutions ?

Le formulaire d'État des risques et pollutions est disponible en ligne sur le [site service-public.fr](#). N'importe qui peut y accéder, le télécharger et l'imprimer ([>> accéder au formulaire](#)).

### Le formulaire ERP se compose de 5 catégories

Le document conforme à la réglementation permet de répondre aux cinq questions suivantes :

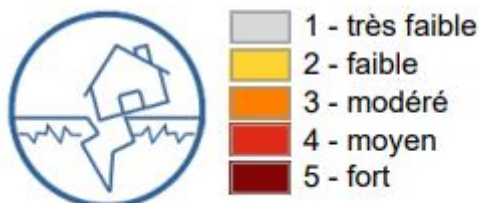
- Le logement est-il situé sur une zone de prévention des **risques naturels** (PPRN) ?
- L'immeuble est-il placé dans le périmètre d'un plan de prévention des **risques miniers** (PPRM) ?
- Le bien immobilier est-il construit dans un périmètre de prévention des **risques technologiques** (PPRT) ?
- Quelle est la situation de l'immeuble au regard du **zonage sismique réglementaire** ?
- L'immeuble est-il situé dans une commune touchée par le **radon** ?

### Qui délimite les zones de prévention ?

Toutes les zones sont arrêtées par le préfet de chaque **département**. Ces arrêtés relatifs à l'état des risques naturels et technologiques majeurs pour les biens immobiliers sont consultables en **préfecture** ou sur leurs sites internet. Le site web [georisques.gouv.fr](#) (créé par le Ministère de la transition écologique et solidaire) vous permet également de mieux connaître les risques de votre territoire. Vous pouvez également vous informer sur votre logement en consultant en préfecture le **Dossier Départemental sur les Risques Majeurs** dit DDRM.

### Qu'est-ce que l'ERRIAL ?

## SISMICITÉ : 2/5



Parfois considéré à tort comme un nouvel État des risques et pollutions, l'**ERRIAL** (état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires) est un service gouvernemental, en ligne, qui permet d'accéder rapidement à des **données sur les risques auxquels un bien est exposé**. Il s'agit davantage d'une **version numérique** de l'État des risques et pollutions, sur lequel figure aussi le Plan d'exposition au bruit (PEB) et l'information sur les sols argileux.

Les acquéreurs peuvent utiliser ce service pour obtenir des informations sur l'environnement du bien avant de s'engager. Même chose pour le locataire. Ce dernier pourra accéder rapidement aux risques auxquels le logement est exposé.

Pour obtenir l'ERRIAL, il suffit de se rendre [ICI](#) et de renseigner l'**adresse du bien** ou le code de la parcelle cadastrale, si vous le connaissez.

### **ERRIAL ou ERP ?**

Non, l'ERRIAL ne remplace pas l'État des risques et pollutions. L'ERRIAL a une valeur informative. Il ne peut pas être annexé au bail ou au compromis de vente. Le propriétaire, quoi qu'il arrive, pour vendre ou pour louer, doit fournir un ERP.

## **Petite histoire de l'État des risques et pollutions**

### **Un diagnostic créé suite à une catastrophe**



### **AZF Toulouse**

Né après la **catastrophe AZF de Toulouse** en 2001, l'état des risques (ERNMT) n'a cessé de s'enrichir. Souvent négligé, on y trouve pourtant de précieux renseignements : les risques naturels (inondations, séismes, cyclones, mouvements de terrains...), les risques miniers mais aussi les risques technologiques, comme la proximité d'un site Seveso. Le document indique

notamment si le bien se trouve dans un périmètre visé par un plan de prévention des risques, et s'il existe des prescriptions de travaux pour prévenir ce risque naturel, minier ou technologique. À signaler que la date de **validité de ce document est de six mois seulement**, notamment pour tenir compte des évolutions fréquentes en matière de plans de prévention des risques.

### **L'ERNMT devient l'ESRIS**

L'histoire de l'État des risques et pollutions est peu commune. Le diagnostic de prévention des risques évolue pour s'adapter à notre environnement depuis sa mise en place en 2012. À chaque changement de formulaire, il change de nom et d'abréviation. En l'espace de deux ans, il est passé par trois abréviations différentes : ERNMT, ESRIS et actuellement ERP.