

Correction du jeu concours

en collaboration avec Nota Risques Urba



QUESTION N°1:

À compter de quelle date l'État des risques et pollution (ERP) doit-il être obligatoirement remis à l'acquéreur ou au locataire dès la première visite du bien immobilier ?

1. À compter de juin 2006
2. **En application de la loi Climat et Résilience à compter du 1er janvier 2023**
3. À compter du 1er janvier 2025

Chaque date correspond à une évolution de l'État des Risques et Pollutions (ERP). Depuis juin 2006, ce document est obligatoire dans le cadre de la loi relative à **l'information des acquéreurs et des locataires (IAL)**. Au fil des années, la réglementation a évolué afin de prendre en compte de nouveaux risques.

L'ERP recense notamment les risques de base tels que :

- Le zonage sismique
- Les secteurs d'information sur les sols (SIS)
- Les plans de prévention des risques naturels, miniers et technologiques (PPR)
- Le potentiel radon
- Les sinistres indemnisés au titre des catastrophes naturelles.

En janvier 2023, un nouveau risque a été intégré : le risque de **recul du trait de côte**, en application de la loi Climat et Résilience. Plus récemment, en janvier 2025, l'ERP a également été complété par **l'information sur l'obligation légale de débroussaillage** liée au risque de feux de forêt. Ce risque, largement évoqué dans l'actualité cette année, concerne désormais de nombreuses régions du territoire français.

QUESTION N°2:

Quelles informations doivent obligatoirement figurer dans un ERP ?

1. Le diagnostic de performance énergétique (DPE) du bien
2. La surface habitable du bien
3. **Les données issues des plans de prévention des risques et zonages associés**

Les informations qui doivent obligatoirement figurer dans un ERP sont celles issues des plans de prévention des risques ainsi que des différents zonages réglementaires applicables au bien concerné. Ces informations sont encadrées par **l'article L125-5 du Code de l'environnement**, qui impose au vendeur ou au bailleur d'informer l'acquéreur ou le locataire de l'existence de ces risques et d'établir à cet effet un ERP.

QUESTION N°3:

Quelles sont les conséquences d'un ERP non conforme ?

1. **Nullité de l'acte pouvant conduire à l'annulation de la transaction**
2. L'exonération des frais de notaire pour l'acquéreur
3. Aucune remise en cause de l'acte n'est possible

En application de l'article L125-5 du Code de l'Environnement, en cas d'absence ou de non-conformité de l'ERP, l'acquéreur ou le locataire peut **demandeur la résolution du contrat** ou solliciter une **diminution du prix**. La responsabilité du notaire peut également être engagée sur le plan financier. Cela peut entraîner le **versement de dommages** et intérêts au profit du client lésé, la réparation de préjudices matériels ou moraux, ainsi que la prise en charge des frais liés à une procédure judiciaire. Au-delà des conséquences financières, une telle situation peut entraîner une **perte de confiance de la clientèle** et avoir un **impact négatif** sur l'activité du notaire. Enfin, en matière d'assurance, l'assureur de responsabilité civile professionnelle peut refuser sa garantie en cas de manquement aux obligations. Les frais de défense ainsi que les éventuelles indemnités pourraient alors rester **à la charge du notaire**.