



# Diagnostic immobilier : état des risques et pollutions

Véridifié le 25 février 2021 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Autres cas ? [Habitat contenant du radon \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20599\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20599)

## En cas de location

Le futur locataire doit être informé par le propriétaire (bailleur) des risques et pollutions auxquels le logement est exposé (naturels, miniers, technologiques, sismiques, radon...). Pour ce faire, un diagnostic *état des risques et pollutions* doit être joint au bail.

### Communes concernées

Le propriétaire a l'obligation de fournir un état des risques et pollutions si son bien est situé dans l'un des secteurs suivants :

- Zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé ou des risques miniers résiduels approuvé par le préfet
- Zones de sismicité de niveau 2, 3, 4 ou 5 (le plus élevé)
- Zones à potentiel radon (gaz radioactif) de niveau 3 (le plus élevé)
- Périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques approuvé par le préfet
- Périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit par le préfet

La liste des communes concernées est fixée par des arrêtés préfectoraux.

Ces arrêtés comportent, entre autres, la liste des documents auxquels le propriétaire peut se référer pour remplir son état des risques et pollutions.

Les arrêtés peuvent être consultés en mairie ou en préfecture (ou sur leur site internet : recherchez *IAL* ou *information acquéreur locataire*).

Où s'adresser ?

Précisez votre ville ou votre code postal Le choix d'une commune dans la liste de suggestion déclenchera automatiquement une mise à jour du contenu

- [Mairie \(https://lannuaire.service-public.fr/\)](https://lannuaire.service-public.fr/)

Cas général

Où s'adresser ?

Précisez votre ville ou votre code postal Le choix d'une commune dans la liste de suggestion déclenchera automatiquement une mise à jour du contenu

- [Préfecture ↗ \(http://www.interieur.gouv.fr/Le-ministere/Prefectures\)](http://www.interieur.gouv.fr/Le-ministere/Prefectures)

À Paris

Où s'adresser ?

Précisez votre ville ou votre code postal Le choix d'une commune dans la liste de suggestion déclenchera automatiquement une mise à jour du contenu

- [Préfecture de Paris \(https://lannuaire.service-public.fr/ile-de-france/paris/prefecture-75115-01\)](https://lannuaire.service-public.fr/ile-de-france/paris/prefecture-75115-01)

## Biens concernés

Le diagnostic doit être réalisé en cas de mise en location de toute construction, terrain, parcelle ou ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à une même *indivision*.

## Qui doit réaliser le diagnostic ?

L'état des risques et pollutions doit être rempli directement par le propriétaire par le biais d'un formulaire en fonction des informations contenues dans l'arrêté préfectoral.

---

État des risques et pollutions (naturels, miniers, technologiques, sismiques, radon...)

Accéder au  
formulaire(pdf - 0) ↗  
([https://www.georisques.gouv.fr/sites/default/files/ial/ial\\_inscriptible.pdf](https://www.georisques.gouv.fr/sites/default/files/ial/ial_inscriptible.pdf))

Le propriétaire peut remplir ce formulaire avec l'aide d'un service en ligne.

---

Aide au remplissage de l'état des risques et pollutions

Ministère chargé de l'environnement

Accéder au  
service en ligne ↗  
(<https://errial.georisques.gouv.fr/#/>)

Ce document doit être annexé au bail.

Il doit être daté et signé par le locataire.

Le propriétaire doit en conserver une copie pour être en mesure de prouver qu'il a bien été remis au locataire.

Si le bien a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité pour catastrophe naturelle ou technologique, le propriétaire doit le mentionner dans le bail.

## Durée de validité

L'état des risques et pollutions qui doit être joint au bail doit avoir moins de 6 mois. Sinon, il doit être refait.

## Sanctions

La responsabilité du propriétaire peut être engagée s'il ne transmet pas volontairement le diagnostic ou s'il mentionne de fausses informations dans l'annonce de location pour induire le futur locataire en erreur.

Le locataire peut saisir le tribunal (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20851>) pour demander l'annulation du bail ou une réduction du prix du loyer.

Le locataire peut également saisir le service des fraudes de la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34284>).

La DGCCRF peut infliger au bailleur une amende de 300 000 € et une peine de 2 ans de prison.

## En cas de vente

Le futur acheteur doit être informé par le vendeur des risques et pollutions auxquels le logement est exposé (naturels, miniers, technologiques, sismiques, radon...). Pour ce faire, un diagnostic *état des risques et pollutions* doit être joint à la promesse de vente ou à l'acte de vente.

Communes concernées

Le vendeur a l'obligation de fournir un état des risques et pollutions si son bien est situé dans l'un des secteurs suivants :

- Zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé ou des risques miniers résiduels approuvé par le préfet
- Zone de sismicité de niveau 2, 3, 4 ou 5 (le plus élevé)
- Zone à potentiel radon (gaz radioactif) de niveau 3 (le plus élevé)
- Périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques approuvé par le préfet
- Périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit par le préfet

Ces informations peuvent être obtenues en consultant un [site dédié](http://www.georisques.gouv.fr/) (http://www.georisques.gouv.fr/).

La liste des communes concernées est également fixée par des arrêtés préfectoraux.

Ces arrêtés comportent, entre autres, la liste des documents auxquels le propriétaire peut se référer pour remplir son état des risques et pollutions.

Les arrêtés peuvent être consultés en mairie ou en préfecture (ou sur leur site internet : recherchez *IAL* ou *information acquéreur locataire*).

Où s'adresser ?

Précisez votre ville ou votre code postal Le choix d'une commune dans la liste de suggestion déclenchera automatiquement une mise à jour du contenu

- [Mairie](https://annuaire.service-public.fr/) (https://annuaire.service-public.fr/)

Cas général

Où s'adresser ?

Précisez votre ville ou votre code postal Le choix d'une commune dans la liste de suggestion déclenchera automatiquement une mise à jour du contenu

- [Préfecture](http://www.interieur.gouv.fr/Le-ministere/Prefectures) (http://www.interieur.gouv.fr/Le-ministere/Prefectures)

À Paris

Où s'adresser ?

Précisez votre ville ou votre code postal Le choix d'une commune dans la liste de suggestion déclenchera automatiquement une mise à jour du contenu

- [Préfecture de Paris](https://annuaire.service-public.fr/ile-de-france/paris/prefecture-75115-01) (https://annuaire.service-public.fr/ile-de-france/paris/prefecture-75115-01)

## Biens concernés

Le diagnostic doit être réalisé en cas de vente de toute construction, terrain, parcelle ou ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à une même *indivision*.

## Qui doit faire ce diagnostic ?

L'état des risques et pollutions doit être rempli directement par le vendeur par le biais d'un formulaire en fonction des informations contenues dans l'arrêté préfectoral.

Accéder au  
formulaire(pdf - 0) [↗](https://www.georisques.gouv.fr/sites/default/files/ial/ial_inscriptible.pdf)  
([https://www.georisques.gouv.fr/sites/default/files/ial/ial\\_inscriptible.pdf](https://www.georisques.gouv.fr/sites/default/files/ial/ial_inscriptible.pdf))

Le vendeur peut remplir ce formulaire avec l'aide d'un service en ligne.

## Aide au remplissage de l'état des risques et pollutions

Ministère chargé de l'environnement

Accéder au  
service en ligne [↗](https://errial.georisques.gouv.fr/#/)  
(<https://errial.georisques.gouv.fr/#/>)

Ce document doit être annexé à la promesse de vente ou à l'acte de vente.

Il doit être daté et signé par l'acheteur.

Le vendeur doit en conserver une copie pour être en mesure de prouver qu'il a bien été remis à l'acheteur.

Si le bien a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité pour catastrophe naturelle ou technologique, le vendeur doit le mentionner dans l'acte de vente.

## Durée de validité

L'état des risques et pollutions qui doit être joint à la promesse de vente ou à l'acte de vente doit avoir moins de 6 mois. Sinon, il doit être refait.

## Sanctions

### Pour le vendeur

Sa responsabilité peut être engagée s'il ne transmet pas volontairement le diagnostic. Elle peut également être engagée s'il mentionne de fausses informations dans l'annonce de vente pour induire le futur acheteur en erreur.

L'acheteur peut saisir le [tribunal](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20851) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20851>) pour demander l'annulation de la vente ou des dommages-intérêts.

L'acheteur peut également [saisir le service des fraudes de la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes \(DGCCRF\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34284) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34284>).

La DGCCRF peut infliger au vendeur une amende de 300 000 € et une peine de 2 ans de prison.

### Pour le notaire

Sa responsabilité peut notamment être engagée s'il a validé la vente en l'absence de diagnostic ou en ayant connaissance d'informations mensongères pour induire le futur acheteur en erreur.

L'acheteur peut saisir le [tribunal](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20851) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20851>) et obtenir des dommages-intérêts.

L'acquéreur peut également [saisir le service des fraudes de la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes \(DGCCRF\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34284) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34284>).

La DGCCRF peut infliger au notaire une amende de 300 000 € et une peine de 2 ans de prison.

## Textes de loi et références

- Code de l'environnement : article L125-5 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006832938&cidTexte=LEGITEXT000006074220) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006832938&cidTexte=LEGITEXT000006074220>)  
*Caractéristiques et sanctions en son absence*
- Code de l'environnement : article R125-24 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000034622209&cidTexte=LEGITEXT000006074220) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000034622209&cidTexte=LEGITEXT000006074220>)  
*Contenu de l'arrêté préfectoral et publication*

### Services en ligne et formulaires

- État des risques et pollutions (naturels, miniers, technologiques, sismiques, radon...) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R2351>)  
Formulaire
- Aide au remplissage de l'état des risques et pollutions (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R58592>)  
Service en ligne

### Pour en savoir plus

- Site d'information sur les risques (naturels, miniers, technologiques...) ↗ (<http://www.georisques.gouv.fr/>)  
*Ministère chargé de l'environnement*
- Information sur les risques naturels ↗ (<https://www.gouvernement.fr/risques/risques-naturels>)  
*Premier ministre*

### COMMENT FAIRE SI...

- J'achète un logement (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F15913>)

Tous les comment faire si... (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/comment-faire-si>)