

## RESPONSABILITÉ

# Non, l'ERNT n'est pas anodin !



Jean-Jacques Martel, gérant du Cabinet Martel & associés, expert en estimation immobilière, expert de justice près la Cour d'appel et la Cour administrative de Douai.

L'état des risques naturels et technologiques est souvent perçu comme le « parent pauvre » du diagnostic puisqu'il peut être réalisé par tous, y compris par le vendeur lui-même, en téléchargeant le formulaire par internet (arrêté du 13 octobre 2005, formulaire téléchargeable sur <http://ecologie.gouv.fr>). Dans certains départements « à fort risque d'inondation », les rédacteurs préfèrent le confier aux diagnostiqueurs, surtout si celui-ci est facturé 50 euros en moyenne ! Réalisé depuis le cabinet, et non suite à une visite *in situ* comme les autres diagnostics, souvent « offert » au client, l'ERNT est loin d'être au prime abord une prestation qui valorise le professionnel du diagnostic immobilier. Pourtant, il pourrait être à l'avenir, comme les autres diagnostics, un élément majeur de la constitution du prix d'un bien proposé à la vente et un enjeu lors de la mise en cause de la responsabilité des professionnels (notaires, agents, experts, diagnostiqueurs). Rappelons qu'en droit, l'article 1583 du Code civil précise : « une vente est dite parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé ». En d'autres termes, dès qu'il y a échange de consentement entre les deux parties sur la chose et le prix, la vente serait conclue... Avant même la signature d'une promesse unilatérale ou synallagmatique de vente.

### ➤ Bien plus qu'une formalité : il faut le valoriser à un prix juste

Pourtant, l'ERNT - comme les autres diagnostics - est en général communiqué postérieurement à la formation du prix de vente, puisqu'il intervient souvent la veille ou l'avant-veille du compromis et parfois avec l'envoi du projet de vente pour l'ERNT. Le prix d'un bien ne se déciderait donc pas toujours en lien avec les informations contenues dans le rapport de diagnostics ? Tant que

le législateur n'obligera pas la remise du rapport de diagnostics avant la formation réelle du prix de vente c'est-à-dire lors de la mise sur le marché, voire lors de la fixation de la mise à prix, la situation perdurera. Depuis le 1<sup>er</sup> juin 2006, les vendeurs de biens immobiliers sont tenus à une obligation légale d'information au profit des acquéreurs portant sur les risques naturels, technologiques et sismiques. Si le bien est situé dans une zone concernée par un tel risque, un état des risques doit être annexé à la promesse de vente ou, à défaut, au contrat de vente.

L'article L. 125-5 du code de l'environnement prévoit que les acquéreurs de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ou par

un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP), prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés, par le vendeur, de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. Considérant l'énoncé de l'article 125-5 du code de l'environnement, l'acquéreur non averti aurait la possibilité de demander, soit la résolution de la vente, soit la diminution du prix... Une méthodologie d'évaluation du préjudice pourra être employée et être argumentée à l'aide d'un rapport d'expertise\*.

Mis en place graduellement par les préfets, certains PPRI sont d'ores et déjà opposables tandis que d'autres sont encore en phase d'instruction. Lorsqu'il a fait l'objet d'un arrêté préfectoral, on dit alors que le PPRI est inscrit comme une servitude d'utilité publique, « hiérarchiquement » supérieure au PLU.

Ainsi, si le PPRI indique que le bien est situé en zone rouge PPRI, le notaire devrait s'assurer que les futurs acquéreurs en ont bien été informés.

### ➤ L'acquéreur pourrait annuler la vente

Logiquement, la délivrance de cette information pourrait avoir un impact sur la valeur du bien. Prenons comme exemple récent dans l'actualité la tempête Xynthia. Comment ne pas imaginer que cet événement n'ait pas d'impact sur la valeur des habitations construites dans la zone sinistrée ? Dans ce cas, comment informer les clients avant la formation du prix ?

Aujourd'hui, lorsqu'ils sont informés, le jour de la signature du compromis de vente, de l'envoi du projet ou de la vente elle-même, que leur habitation est en zone rouge, peu de clients osent se désister faute d'informations suffisantes.

On pourrait d'ailleurs s'interroger sur l'opportunité de renouveler le délai de rétractation de 7 jours en cas d'information aussi importante que la révélation d'un PPRI zone rouge qui interviendrait postérieurement à la signature d'une promesse synallagmatique de vente.

Dans le cas où les futurs acquéreurs n'ont pas été informés de la classification en zone rouge du futur logement, il leur est possible de remettre en cause le prix, voire d'annuler la vente. Il faut savoir que ce sont les professionnels qui risquent de « faire les frais » en cas de désistements tardifs des acquéreurs, notamment vis-à-vis des vendeurs. A noter également que les professionnels n'ayant pas informé les acheteurs de la présence de leur bien dans une zone rouge PPRI pourraient aussi voir leur responsabilité recherchée par l'acquéreur... Autant dire que l'ERNT deviendra rapidement bien plus qu'une simple formalité et qu'il pourrait entraîner à l'avenir de graves conséquences judiciaires pour les parties et les professionnels concernés ! Une bonne raison de le valoriser à son juste prix ou de ne pas en prendre la responsabilité ! ■

(\* ) Voir aussi sur le site du cabinet ([www.cabinetmartel.fr](http://www.cabinetmartel.fr)), l'article publié dans l'AJDI de novembre 2010 : « La création d'une zone PPRI affecte-t-elle la valeur d'un immeuble régulièrement inondé... ? »

« Lorsque le PPRI a fait l'objet d'un arrêté préfectoral, on dit qu'il est inscrit comme une servitude d'utilité publique, "hiérarchiquement" supérieur au PLU. »