

## ÉTAT DES RISQUES 2023

# QUEL IMPACT SUR LE PRIX DE VOS MANDATS ?

VOTRE DIAGNOSTIQUEUR  
VOUS ACCOMPAGNE  
TOUTE L'ANNÉE

Son ERP vous permet  
d'informer le futur occupant  
des risques auxquels  
le bien est exposé  
(inondations, ...)

### 1. L'IMPACT SUR LA VALEUR DU BIEN

#### Attention aux zonages & aux prescriptions de travaux

##### Anticipez et rassurez

- Un bien situé en zone de risques peut avoir moins de valeur...  
... mais prévenir acquéreur et vendeur vous apporte leur confiance.
- Un bien concerné par des prescriptions de travaux **oblige** son propriétaire à réaliser une mise en conformité dans un délai variant d'1 à 5 ans (article R562-5 du code de l'Environnement) ...  
... tant que le coût total de la mise en oeuvre des prescriptions n'est pas supérieur à 10% de la valeur vénale du bien.
- **Toutes ces informations se trouvent dans l'ERP.**

Exemples de prescriptions de travaux :

- Traiter les éventuelles fissures pénétrantes et la façade
- Installer des systèmes d'obturation amovible
- Créer un espace refuge
- Installer un clapet anti-retour sur les conduites d'évacuation

### 2. L'IMPACT SUR VOTRE AGENCE

#### Fournissez-le à la 1<sup>ère</sup> visite car les sanctions sont fortes

##### Respectez l'obligation d'information

- Depuis le **1<sup>er</sup> janvier 2023**, l'ERP doit être remis dès la première visite de l'immeuble et être établi depuis **moins de 6 mois**.
- Il devra être actualisé si les informations qu'il contient ont changé avant la signature de l'acte authentique.
- Le vendeur ou le bailleur **engage sa responsabilité** en cas de non-respect de cette obligation. L'agent immobilier peut aussi voir la sienne engagée pour défaut de conseil.

Exemples d'actions judiciaires liées à l'ERP :

- 2014 : Diminution du prix de -22.500€  
Cour d'appel de Poitiers, 3e chambre, Arrêt du 10 décembre 2014, n°13/02923
- 2019 : Annulation de la vente (400.000€)  
Cour de cassation, 3e chambre civile, Arrêt du 19 septembre 2019, 18-16.700 18-16.935 18-17.562
- 2021 : Annulation de la vente (170.000€)  
Cour d'appel d'Agen, chambre civile, Arrêt du 7 avril 2021, Répertoire général n°18/01093



## PREVENTIMMO

GRUPE SEPTÉO

### COMMENT S'ASSURER D'AVOIR UN ÉTAT DES RISQUES CONFORME ?

En le commandant auprès de votre diagnostiqueur immobilier certifié utilisant les services Preventimmo.

Depuis sa création en 2010, aucun des ERP réalisé par Preventimmo n'a entraîné de litige.

**+ de 10**  
années  
d'existence

**+ de 10**  
millions de  
documents  
délivrés

**0**  
litige



Des textes clairs en apparence mais une **justice sévère** : quels enseignements retenir des **nombreux arrêts rendus** par la Cour de cassation ou les Cours d'appel ?

**LIRE L'ARTICLE**



Flashez ce QR code pour découvrir notre analyse de 3 litiges liés à l'ERP

Preventimmo  
est une marque  
du groupe



**septeo**  
Libérer votre métier