L’obligation d’information du vendeur et du bailleur sur le risque d’exposition de son bien immobilier au radon

Publié le 13/12/2018

Tout vendeur (ou bailleur) d’un bien immobilier est dans l’obligation de fournir à son acquéreur (ou son locataire) un dossier de diagnostic technique. Il doit notamment informer l’acquéreur (ou le locataire) sur l’état des installations électriques et de gaz, l’exposition au plomb, ou la performance énergétique du bien.

L’obligation d’information du vendeur et du bailleur sur le risque d’exposition de son bien immobilier au radon

Tout vendeur (ou bailleur) d’un bien immobilier est dans l’obligation de fournir à son acquéreur (ou son locataire) un dossier de diagnostic technique. Il doit notamment informer l’acquéreur (ou le locataire) sur l’état des installations électriques et de gaz, l’exposition au plomb, ou la performance énergétique du bien.

Il est également tenu de dresser l’état des risques naturels et des pollutions auxquels est exposé le bien vendu ou loué (formulaire ESRIS – Etat des Servitudes « Risques » et d’Information des Sols) : l’information porte sur les aléas naturels, miniers ou technologiques, la sismicité et la pollution des sols.

Par une ordonnance du 10 février 2016, le législateur a ajouté l’obligation d’information sur le risque d’exposition du bien au radon, un gaz radioactif d’origine naturelle présentant un risque pour la santé humaine.

Une information nationale ?

Non, le décret du 4 juin 2018 prévoit la division du territoire français en 3 zones, selon le niveau de risque d’exposition au radon : la zone 1 (zone à potentiel radon faible), la zone 2 (zone à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments) et la zone 3 (zone à potentiel radon significatif). Le détail de la division du territoire français est prévu par un arrêté du 27 juin 2018.

L’obligation d’information ne s’applique qu’aux biens situés en zone 3.

Quelles modalités d’information ?

Le formulaire ESRIS devrait prochainement être modifié par l’ajout d’une rubrique consacrée à l’exposition au radon.

Pour les biens situés en zone 3, le vendeur (ou bailleur) doit fournir la fiche d’information sur le risque radon (à télécharger sur le site www.georisques.gouv.fr).

A partir de quand ?

En principe, l’obligation d’information relative au radon est entrée en vigueur au 1er juillet 2018.

Cependant, le formulaire ESRIS n’est pas encore mis à jour et la fiche d’information susmentionnée n’est pas publiée. Il sera cependant plus prudent pour le vendeur (ou le bailleur) d’insérer dans leurs contrats de vente (ou de location) une clause informant l’acquéreur (ou le locataire) de la situation du bien dans une zone à potentiel radon significatif.

Quelle sanction ?

En cas de défaut d’information sur les risques, le vendeur (ou le locataire) peut demander la résolution du contrat ou une diminution du prix.