



L'état des risques et le recul du trait de côte

MAJ Loi « Climat et résilience »

Inscrit à l'article L. 125-5 du code de l'environnement, l'état des risques a vu son champ élargi au fil du temps, avec en dernière date, la Loi Climat et résilience du 22 août 2021 (art. 236), pour y intégrer le risque du recul du trait de côte.

Pour mémoire, l'état des risques est un document établi **en cas de vente ou mise en location d'un bien immobilier** en vue d'informer l'acquéreur ou le locataire de l'existence d'un « risque » pesant sur ledit bien à raison de son implantation dans une **zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, naturels, une zone de sismicité ou à potentiel radon**.

Nota : Une information est également requise en cas de vente ou location d'un terrain situé dans un secteur d'information des sols (SIS) mais elle n'est pas soumise au même régime que l'état des risques. Rappelons également que, depuis le 1^{er} juin 2020, une information est requise lorsque le bien est situé dans le périmètre d'un plan d'exposition au bruit des aéroports.

D'une **durée de validité de 6 mois**, il est établi par le vendeur ou le bailleur, en vue d'être annexé au contrat de location (bail d'habitation régi par la Loi Mermaz ainsi que les baux commerciaux) ou à la promesse de vente ou en son absence, lors de la signature de l'acte de vente. **Les textes ne visent pas l'hypothèse de la VEFA, mais en pratique, il est recommandé de l'annexer au contrat de réservation.**

La **méconnaissance de cette obligation est sanctionnée** par la faculté offerte au locataire ou à l'acquéreur de poursuivre la **résolution du contrat** ou demander au juge une **diminution du prix** de vente ou du loyer.



(Nouveautés) La Loi Climat l'a étendu aux **zones susceptibles d'être atteintes par le recul du trait de côte**, et consacré son application **dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques miniers prescrit ou approuvé**.

En outre, elle modifie les dispositions applicables (art. L. 125-5 du code de l'environnement) pour **préciser, selon les différentes hypothèses contractuelles (vente/location, bien bâti/non bâti), la communication de l'état des risques au locataire ou à l'acquéreur**.



Elle complète les sanctions applicables lorsque l'état des risques n'a pas été annexé à l'avant-contrat (promesse ou CR) ou à l'acte de vente. Dans ces cas, la Loi prévoit que le délai de rétractation/réflexion prévu à l'article L. 271-1 du CCH ne court qu'à compter du lendemain de la communication, qui prendra la forme d'une notification, de ce document au réservataire/acquéreur.

Elle pose le principe d'une information précontractuelle, en imposant, d'une part, une mention des informations relatives à l'état des risques dans les annonces, quel que soit le support, et d'autre part, la communication de ce document lors de la première visite du bien concerné.



Ces dispositions entrent en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2023.

Source : [Art. L.125-5 du code de l'environnement](#) (v. 2023); Art. R.125-23 et suiv. du code de l'environnement issu du Décret n°2022-1289 ([JO 05.10.2022](#))

Consulter les fiches relatives à l'état des risques

(cliquez sur la fiche que vous souhaitez consulter)

Fiche 1 : Champ d'application territorial ou les biens concernés

Focus : Recul du trait de côte, de quelles zones s'agit-il ?

Fiche 2 : Champ d'application matériel ou les contrats concernés

Les contrats de vente et de location

Nouveauté : l'information précontractuelle dans les annonces immobilières et lors de la première visite du bien

Fiche 3 : L'établissement de l'état des risques

Le délai de validité

La forme de l'état des risques : un modèle ?

Le fond : quelles sources ? quelles informations ?

Focus : le sort des constructions dans les zones exposées au recul du trait de côte et les outils fonciers de l'ordonnance du 6 avril 2022

Fiche 4 : Sanctions

Fiche 5 : Entrée en vigueur

Fiche 1 : Champ d'application territorial ou les biens concernés



MAJ : Le décret d'application de la Loi Climat précise les cas dans lesquels l'état des risques est requis. Il en va ainsi lorsque le **bien immobilier, bâti ou non bâti**, est situé dans :

- le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques approuvé et rendu public ;
- une zone exposée directement ou indirectement aux risques visés (inondations, mouvements de terrain, avalanches, incendies de forêt, séismes, éruptions volcaniques, tempêtes ou cyclones) par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé et rendu public, **ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables comme le permet le code de l'environnement** (art. L.562-2) ;
- le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques prescrit, ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou des risques miniers prescrit ;
- une des zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5 ;
- une des zones à potentiel radon significatif, dites de niveau 3 ;

Nouveauté : La Loi Climat a élargi le champ de l'état des risques aux biens situés dans :

- une zone exposée aux risques délimitée par un **plan de prévention des risques miniers** approuvé et rendu public, ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables (cf supra) ;
- **une des zones susceptibles d'être atteintes par le recul du trait de côte** (cf infra) ; ces dernières étant **consultables sur le Géoportail de l'urbanisme**.

Nota : Une information est également requise en cas de vente ou location d'un terrain situé en secteur d'information sur les sols (art. L. 125-7 du code de l'environnement) mais elle obéit à un régime distinct de celui de l'état des risques exposé ci-après.
Par ailleurs, depuis le 1er juin 2020, une information est requise lorsque le bien est situé dans le périmètre d'un plan d'exposition au bruit des aéroports.

Recul du trait de côte : de quelles zones s'agit-il ?

La Loi Climat modifie à la fois le code de l'environnement et le code de l'urbanisme pour traiter les enjeux des territoires exposés au recul du trait de côte.

Plus précisément, elle prévoit que **la fixation d'une liste, par décret*, des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral**, qui a suscité de vives réactions de la part de l'AMF, portant à la fois sur son calendrier de publication, et les moyens d'ingénierie et financiers que ces dispositions impliquent pour les collectivités concernées¹.

¹ <https://www.amf.asso.fr/documents-le-president-lamf-demande-jean-castex-report-la-consultation-communes-concernees-par-obligations-damenagement-en-raison-du-recul-du-trait-cote/41080>

Cette liste est élaborée en tenant compte de la particulière vulnérabilité de leur territoire au recul du trait de côte, déterminée en fonction de l'état des connaissances scientifiques résultant notamment de l'indicateur national de l'érosion littorale et de la connaissance des biens et activités exposés à ce phénomène.

Revue tous les neuf ans, cette liste peut à tout moment être complétée à la demande d'une commune souhaitant adapter son action en matière d'urbanisme et sa politique d'aménagement aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral, sous réserve de l'avis favorable de l'autorité compétente dont elle est membre (EPCI compétent en matière de PLU ou de carte communale) et de l'EPCI à fiscalité propre dont elle est membre lorsqu'il n'est pas cette autorité.

Enfin, ces communes sont soumises à de nouvelles dispositions introduites dans le code de l'urbanisme relatives à l'exposition au recul du trait de côte et à l'adaptation des documents d'urbanisme (art. L. 121-22-1 à L. 121-22-12).

Ces communes **doivent** établir une **carte locale d'exposition de leur territoire au recul du trait de côte** lorsqu'elles ne sont pas couvertes par un plan de prévention des risques littoraux prescrit ou approuvé. Lorsque ces communes sont déjà couvertes par PPR Littoral, elles **peuvent** établir une **carte locale de projection du recul du trait de côte** (art. L.121-22-1).

En outre, dans ces communes, **le document graphique du règlement du PLU, ou la carte communale, délimite sur le territoire de ces communes² :**

- **La zone exposée au recul du trait de côte à l'horizon de 30 ans ;**
- **La zone exposée au recul du trait de côte à un horizon compris entre 30 et 100 ans.**

Ces zones figurent parmi celles visées pour l'établissement de l'état des risques (art. L. 122-2 du code de l'urbanisme).

En outre, **lorsque le PLU inclut le territoire d'au moins une commune « listée », l'autorité compétente en matière de PLU doit engager l'évolution dudit PLU**, par délibération de son organe délibérant, **afin d'y délimiter les zones précitées, qui peut être effectuée selon la procédure de modification simplifiée**, étant souligné que « *la procédure d'évolution du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu est engagée au plus tard un an après la publication* de la liste mentionnée à l'article L. 321-15 du code de l'environnement.* » (art. L. 121-22-3).

Si le PLU délimitant les zones susvisées n'entre pas en vigueur à l'expiration d'un délai de trois ans à compter de l'engagement de la procédure d'évolution précitée, sauf lorsque le territoire est couvert par un plan de prévention des risques littoraux approuvé à cette échéance comportant des dispositions relatives au recul du trait de côte, **l'organe délibérant de l'autorité compétente adopte une carte de préfiguration de ces zones avant cette échéance, cette carte étant applicable jusqu'à l'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme intégrant ces zones.**

² Dans ces communes, lorsque la projection du recul du trait de côte à l'horizon de trente ans le justifie, le PLU ou le document en tenant lieu ou la carte communale porte la largeur de la bande littorale à plus de cent mètres ; cette bande correspondant aux parties situées en dehors des espaces urbanisés de la zone du recul du trait de côte à 30 ans.

Ces zones de préfiguration sont également visées dans les cas parmi lesquels l'état des risques doit être établi.

Nota : le projet de décret prévoyait que, lorsque ces zonages ne sont pas délimités, ni configurés, l'obligation d'information serait applicable sur le territoire entier de la commune exposé au recul du trait de côte incluse dans la liste réglementaire, ce qui constituait une information source d'ambiguïté, allant au-delà des exigences légales par ailleurs, ce qui a été supprimé à la demande de la FPI dans le cadre des réunions de concertation.

* Le [décret](#) établissant la liste des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral, est paru le 30.04.2022. Il fait l'objet d'un recours devant le Conseil d'Etat à l'initiative des associations d'élus (cf. [Communiqué de presse](#) AMF et ANEL 19.05.2022).

Fiche 2 : Champ d'application matériel ou les contrats concernés

L'état des risques doit être annexé au **contrat de location** (sont visés ceux régis par la Loi Mermaz de 1989, mais aussi les baux commerciaux), à la **promesse de vente ou l'acte de vente**.

Nota : En VEFA, même si le texte ne le visait pas expressément, il est recommandé de l'annexer au contrat de réservation.



Nouveauté : La Loi Climat précise l'article L. 125-5 du code de l'environnement qui vise plusieurs hypothèses contractuelles (I bis nouveau) :

- **En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti**, l'état des risques est intégré au dossier de diagnostic technique prévu à l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation, qui est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.
- **En cas de vente portant sur un immeuble non bâti**, il est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.



- **En cas de VEFA, l'état des risques est « annexé à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire ».** Ces dispositions ne changent rien à la pratique qui annexait déjà l'état des risques au contrat de réservation et à l'acte de VEFA.

- **En cas de conclusion d'un bail**, l'état des risques est annexé au contrat de location, étant rappelé que sont visés les **baux commerciaux** mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce, mais également les **baux d'habitation** régis par la Loi Mermaz (Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986). Dans ce dernier cas, l'état des risques est compris dans le DDT annexé lors de la signature du contrat de location ou de son renouvellement (art. 3-3).

Nouveauté de la Loi Climat : l'information précontractuelle

La Loi Climat étend l'obligation d'information relative à l'état des risques, puisqu'elle impose :

Une mention dans les annonces immobilières

L'article L.125-5, I bis nouveau du code de l'environnement prévoit que « **toute annonce, quel que soit son support de diffusion** », relative à **la vente ou la location** d'un bien immobilier devant faire l'objet d'un état des risques, comporte **une mention précisant le moyen d'accéder aux informations mentionnées dans l'état des risques concernant le bien**.

A ce propos, en réponse aux interrogations soulevées lors de la concertation sur le projet de décret concernant la mise en œuvre pratique de cette nouvelle obligation, le décret publié précise (art. R.125-25, I du code de l'environnement) que :

L'annonce relative à la vente ou la location d'un bien pour lequel doit être établi l'état des risques mentionné à l'article L. 125-5, quel que soit son support de diffusion, comporte la mention suivante : "Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr".

Une information au stade de la première visite du bien

Le même article prévoit que **l'état des risques est remis au potentiel acquéreur ou locataire lors de la première visite de l'immeuble, si une telle visite a lieu**, ce qui ne sera pas le cas en VEFA... Dans ce cas, **l'état des risques devra être annexé au contrat de réservation** comme c'est déjà le cas en pratique.

Les acquéreurs-investisseurs, informés en leur qualité d'acquéreur, devront communiquer en tant que bailleurs, au stade de l'annonce de mise en location, mais également lors des visites et, comme aujourd'hui, au stade de la signature du contrat de location.

De la même manière, les dispositions précitées sont applicables au promoteur en tant qu'acquéreur foncier, dans les mêmes conditions.

Fiche 3 : L'établissement de l'état des risques

Valable 6 mois, l'état des risques est établi par le vendeur ou le bailleur, sur la base des informations auxquelles renvoient les arrêtés préfectoraux qui délimitent les zones précitées.

Le délai de validité : l'état des risques est **valable 6 mois** ; sa durée reste inchangée, alors que le projet de décret prévoyait de la réduire à 3 mois.

Il doit donc être actualisé s'il s'écoule un délai supérieur entre le stade de l'avant-contrat et le contrat (ex : PUV et acte de vente) ce que rappelle le décret (art. R. 125-25, II) lorsqu'il énonce que :

« L'état des risques mentionné à l'article L. 125-5, remis lors de la première visite de l'immeuble au potentiel acquéreur par le vendeur ou au potentiel locataire par le bailleur, est établi depuis moins de six mois.

« Il est actualisé par le promettant, le réservant, le vendeur ou le bailleur, selon le cas, si les informations qu'il contient ne sont plus exactes à la date de signature de la promesse de vente, du contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement, de l'acte authentique ou du contrat de bail, auquel il doit être annexé. »

La forme de l'état des risques : un modèle ?

En février 2021, l'Etat a mis en ligne un portail dédié sur le site officiel Géorisques : <https://errial.georisques.gouv.fr/#/>, qui, à partir de l'adresse du bien, génère un pdf doté d'un QR code, recensant les informations requises au titre de l'état des risques et pollutions, mais également des informations complémentaires (ex. : risque RGA).

La question se posait de savoir si ce document « valait » état des risques et pollutions.

L'arrêté du 9 juin 2021 portant modification de l'arrêté portant définition du modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques (JO 02.07.2021) y répond en précisant que :

« L'état des risques peut être délivré sur tout support qui apporte les mêmes informations que celles prévues par le modèle en vigueur. Seule la mention du numéro et des dates de l'arrêté préfectoral cité en entête est facultative. ».

Il n'y a donc plus de doute sur le fait que l'état des risques et pollutions peut être établi librement, soit en utilisant le modèle d'imprimé annexé à l'arrêté modifié de 2005, soit en utilisant un autre document, y compris en format numérique.

Le fond : quelles sources ? quelles informations ?

LES SOURCES : les textes applicables (art. L. 125-5, III et R.125-24 du code de l'environnement) précisent que « Le préfet arrête (...) pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte ».



Nouveauté : La Loi Climat supprime ces dispositions.

Auparavant, les arrêtés préfectoraux précisait donc les informations auxquelles les vendeurs ou les bailleurs pouvaient se référer dans les différents documents concernés. Ces informations sont (encore) disponibles sur le site de certaines préfectures (rubrique IAL – Information Acquéreur Locataire).

On rappellera que l'arrêté du 9 juin 2021 portant modification de l'arrêté portant définition du modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques (JO 02.07.2021) prévoit que la mention du numéro et des dates de l'arrêté préfectoral, qui figure en entête du modèle d'imprimé est facultative.

A ce propos, le ministère de la transition écologique avait rappelé que :

*« les informations à communiquer sont mises à disposition via des arrêtés publiés sur le site internet de la préfecture de département du bien concerné. **Ce sont ces informations qui font foi et qui sont juridiquement opposables.** Le site Géorisques a été conçu comme un outil informatif et pédagogique sur les risques. L'information actuellement disponible sur le site internet Géorisques ne permet donc pas de renseigner l'état des risques. Il n'a pas de valeur juridique, comme indiqué sur le site à l'attention des visiteurs. La rubrique consacrée à l'état des risques (<http://www.georisques.gouv.fr/etat-des-risques-naturels-miniers-et-technologiques?codeInsee=91691>) renvoie explicitement vers les informations publiées sur les sites Internet des préfectures. » (Rép. min. n° 05511, JO Sénat 16.05.2019).*

La jurisprudence s'était également prononcée en ce sens, dans un arrêt rendu en 2019, en imposant de consulter les arrêtés préfectoraux (PEB, PPR, ...) pour l'établissement de l'état des risques et de ne pas se contenter des informations recueillies via ce site.

Dans cette affaire relative à la vente d'un terrain situé en zone rouge du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral publié quelques mois après au recueil des actes administratifs (RAA) des services de l'Etat dans le département, le dossier de diagnostic technique annexé au contrat de vente n'en faisait pas état, puisque les vendeurs s'étaient fondés sur les informations mises en ligne sur le site internet de la préfecture, qui ne comportait aucune information sur l'arrêté prescrivant le plan de prévention des risques d'inondation, classant le bien en zone rouge.

La Cour de cassation a confirmé la décision des juges du fond qui avaient retenu que **le site internet de la préfecture n'ayant qu'une valeur informative, seule la consultation de ce recueil était susceptible de renseigner utilement les cocontractants.**

A défaut d'information sur l'existence des risques visés par le PPRNP donnée par le vendeur dans l'acte authentique, les juges ont admis de prononcer la résolution de la vente (Civ.3e, 19.09.2019, N°18-16700 18-16935 18-17562).

Important ! Dans le cas d'un terrain situé dans un SIS, le décret (art. R. 125-27) précise que le vendeur ou le bailleur, à qui il incombe de l'établir, doivent « s'assurer de la validité des informations ».

Malgré les demandes des organisations professionnelles du secteur de la construction pendant la phase de concertation sur le projet de décret, ces dispositions n'ont pas été précisées, de sorte qu'on suppose que, par cette mention, le pouvoir réglementaire a souhaité traduire les éléments précités et notamment la jurisprudence, pour appeler l'attention des vendeurs/bailleurs à vérifier les informations mentionnées dans le document généré par le site Géorisques.

QUELLES INFORMATIONS ? LE CONTENU DE L'ÉTAT DES RISQUES (NOUVEAUTE)

Jusqu'à la Loi Climat, les textes (art. R.125-26 du code de l'environnement) prévoyaient que l'état des risques « **mentionne les risques dont font état les documents et le dossier [mentionnés dans les arrêtés préfectoraux auxquels le vendeur ou le bailleur peuvent se référer pour l'établir] et auxquels l'immeuble faisant l'objet de la vente ou de la location est exposé.** », y compris les risques industriels pour les biens situés à proximité d'installations dangereuses.

Ces dispositions ayant été supprimées, la nouvelle rédaction de l'article R.125-24 du code de l'environnement reprend le contenu de l'état des risques en distinguant **les informations requises dans tous les cas**, càd :

- **La date d'élaboration dudit état des risques ;**
- **Le numéro de la ou des parcelles concernées ;**
- **Le ou les zones ou périmètres dans lequel le bien est situé.**

Le décret liste ensuite les informations requises dans l'état des risques **selon les zones concernées** :

- **un extrait de document graphique situant le bien par rapport aux zonages réglementés et l'extrait du règlement concernant le bien s'il est situé dans le périmètre d'un ou plusieurs plans de prévention des risques concernés, pour chacun de ces plans.** Il mentionne en outre l'éventuelle prescription de travaux par ce règlement pour le bien et s'ils ont été réalisés (inchangé) ;

***Nota :** En pratique, afin de se conformer aux exigences de la jurisprudence, il convient de consulter le site de la préfecture d'implantation du bien sur lequel sont disponibles – de manière plus ou moins accessible selon les sites – les documents requis (carte et règlement du PPR).*

- par la production d'une **fiche d'information sur le risque sismique** disponible sur le site www.georisques.gouv.fr si le bien est situé dans une commune classée en zone de sismicité de niveau 2, 3, 4 ou 5 (cette fiche, en cours de finalisation, n'est pas encore disponible sur le site géorisques) ;

- par la production d'une **fiche d'information sur le radon** si le bien est situé dans une commune dans laquelle le zonage radon est de niveau 3 (inchangé : cette fiche est disponible sur le lien suivant : <https://www.georisques.gouv.fr/risques/radon>) ;

- par la **fourniture de la liste des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophes naturelles pris sur la commune qui ont affecté le bien concerné et qui ont donné lieu au versement d'une indemnité** [au titre des assurances CATNAT / MRH - en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L128-2 du code des assurances]

***Nota :** Cette rédaction est plus précise que celle requise auparavant qui visait la mention du ou des arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique sur le territoire de la commune). Toutefois, en pratique, la liste des arrêtés « CATNAT » figure en annexe du pdf de l'état des risques généré depuis le site <https://errial.georisques.gouv.fr/#/> depuis laquelle il est assez facile de retrouver les arrêtés concernés (via leur numéro NOR).*

- par l'indication de l'horizon temporel d'exposition au recul du trait de côte identifié et le rappel des prescriptions applicables à cette zone, ainsi que la mention du caractère provisoire du zonage lorsque celui est préfiguré (cf supra) et celle de l'application éventuelle au bien des dispositions des éventuelles mesures de démolition ou remise en l'état (cf infra*).

Nota : la transmission de cette information suppose que les cartes/zones aient été établies dans les communes concernées (cf supra).

* A ce propos, il importe de rappeler que **la Loi Climat limite les travaux dans ces zones**.

Le sort des constructions situées dans les zones exposées au recul du trait de côte

Plus exactement, dans les espaces urbanisés de la zone exposée au recul du trait de côte à l'horizon de 30 ans, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'habitation des constructions, seuls peuvent être autorisés³ les **travaux de réfection et d'adaptation des constructions existantes** à la date d'entrée en vigueur du PLU délimitant les zones précitées (art. L.121-22-4).

Dans les zones exposées au recul du trait de côte à un horizon compris entre 30 et 100 ans, la loi est plus stricte ; elle instaure une **police administrative** en cas de danger (art. L.121-22-5).

Ainsi, lorsque le recul du trait de côte est tel que la sécurité des personnes ne pourra plus être assurée au-delà d'une durée de trois ans, elle impose la démolition de toute construction nouvelle à compter de la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme intégrant [lesdites zones] et celle des extensions de constructions existantes à compter de cette même date, ainsi que la remise en état du terrain, sous la responsabilité et aux frais de leur propriétaire, sont obligatoires.

Dans ce cas, l'obligation de démolition et de remise en état est ordonnée par arrêté du maire, qui ordonne l'exécution de ces obligations dans un délai déterminé, qui ne peut être inférieur à six mois. Lorsque l'arrêté n'a pas été exécuté dans ce délai, le maire met en demeure le propriétaire de procéder à cette exécution dans un délai déterminé, qui ne peut être inférieur à un mois.

Lorsque le projet requiert la délivrance d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une décision de non-opposition à déclaration préalable, leur mise en œuvre est subordonnée à la consignation entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations d'une somme, correspondant au coût prévisionnel de la démolition et de la remise en état, dont le montant est fixé par l'autorisation d'urbanisme.

Si, à l'issue du délai fixé dans la mise en demeure ordonnant des travaux de démolition et de remise en état du site, ceux-ci n'ont pas été accomplis par le propriétaire, le maire peut faire procéder d'office à tous les travaux nécessaires en lieu et place de la personne mise en demeure et aux frais de celle-ci.

En cas d'absence ou d'insuffisance des sommes consignées, les frais de toute nature avancés sont recouverts comme en matière de contributions directes en application de l'article L. 1617-5 du code général des collectivités territoriales (recouvrement par le Trésor public). Si l'immeuble relève du statut de la copropriété, le titre de recouvrement est émis à l'encontre de chaque copropriétaire pour la fraction de créance dont il est redevable.

³ Les autres travaux admis le sont si les installations sont démontables. Des dispositions spécifiques ont été introduites par l'ordonnance du 6 avril 2022 concernant les espaces non urbanisés.

La somme consignée attachée au bien et, le cas échéant, les intérêts échus peuvent être déconsignés, dans des conditions déterminées par un décret à paraître, sur décision du maire au bénéfice du propriétaire, au fur et à mesure de l'exécution des travaux de démolition et de remise en état, ou du comptable de la commune, pour financer la réalisation d'office des travaux.

Nonobstant toutes dispositions contraires, les titulaires de droits réels ou de baux de toute nature portant sur des constructions créées ou aménagées et devant être démolies ou mises en état, ne peuvent prétendre à aucune indemnité de la part de l'autorité qui a fait procéder à la démolition et à la remise en état.

A peine de nullité, toute promesse de vente, tout contrat de vente ou de location ou tout contrat constitutif de droits réels portant sur des constructions soumises aux obligations de démolition ou de mise en conformité doit les mentionner.

Les outils fonciers relatifs au recul du trait de côte : l'ordonnance du 6 avril 2022⁴

Découlant de la Loi Climat et résilience, l'ordonnance du 6 avril 2022 comporte, pour « les territoires littoraux un cadre et des leviers pour adapter leur politique d'aménagement à l'érosion du trait de côte » (extrait du [rapport au Président de la République](#) de l'ordonnance 2022-489 ; JO 07.04.2022), et notamment :

- **Le bail réel de longue durée (entre 12 et 99 ans) d'adaptation à l'érosion côtière ;**
- **Une méthode d'évaluation de la valeur des biens exposés au recul du trait de côte** à privilégier, à horizon de 30 ans, dans le cadre de la procédure du nouveau droit de préemption pour l'adaptation des territoires au recul du trait de côte mais également à l'occasion de la détermination des indemnités en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- La possibilité, pour les communes engagées dans une démarche de projet partenarial d'aménagement (obligation préalable⁵), de déroger à titre subsidiaire à certaines règles, notamment à l'obligation de construire en continuité de l'urbanisation existante, pour faciliter la mise en œuvre des opérations de relocalisation des installations et constructions menacées par l'érosion.

Pour en savoir plus, consultez le [site dédié](#) du ministère de la Transition écologique.

⁴ https://www.legifrance.gouv.fr/download/file/Y0XrYyefDQT2kwar6bukgt3gyxOTQhIdEISUQBYxJI=/JOE_TEXTE

⁵ Sont engagées dans cette démarche les communes de Lacanau, Gouville-sur-mer et Saint-Jean-de-Luz.

Fiche 4 : Sanctions



L'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix (art. L. 125-5, V du code de l'environnement) lorsque :

- L'état des risques n'a pas été établi (I) ;
- Il n'a pas été annexé au contrat ou à l'avant-contrat de vente ou de location* (I bis et II) ;
- L'information sur une éventuelle indemnisation à raison d'un sinistre n'a pas été délivrée (IV).



***MAJ Loi Climat : Si l'état des risques n'est pas « remis » à l'acquéreur** lors de la signature de la promesse de vente ou du contrat préliminaire, ou à défaut de promesse ou d'un contrat préliminaire, lors de l'acte de vente, - hypothèse rare en pratique - **le délai de rétractation prévu à l'article L. 271-1 du CCH ne court qu'à compter du lendemain de la communication** de ce document à l'acquéreur (art. L. 125-5, I bis).**

****Cette « communication est réalisée selon les modalités de notification ou de remise de la promesse, du contrat préliminaire ou de l'acte authentique de vente prévues audit article L. 271-1 [du CCH] »,** càd par lettre recommandée avec avis de réception, ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise, ou dans certains cas par remise en mains propres (« notification SRU »).

Nota : La loi vise tantôt le fait d'annexer l'état des risques au contrat, tantôt le fait de le « remettre », ce qui conduirait, à l'application de deux types de sanctions lorsqu'il ne serait pas annexé au contrat (report du délai de rétractation v/ résolution/diminution du prix), ce qui constitue une source d'incertitudes juridiques.

Fiche 5 : Entrée en vigueur

Les dispositions introduites par la Loi Climat s'appliquent à compter de l'entrée en vigueur du décret en Conseil d'Etat pris pour son application, et au plus tard le 1er janvier 2023.



Le décret n°2022-1289 fixe l'entrée en vigueur au 1er janvier 2023.

Ces dispositions s'appliquent donc aux annonces et visites effectuées à compter du 1er janvier 2023, ainsi qu'aux contrats conclus à compter de cette date.