



CHEUVREUX

25 septembre 2018

## L'ÉTAT MENTIONNANT LA PRÉSENCE OU L'ABSENCE DE MATÉRIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE

### Article L. 1334-13 du Code de la santé publique

L'état d'amiante est un document qui mentionne la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante dans un logement. Ce document vise à informer le candidat acquéreur sur le bien qu'il projette d'acheter.

L'obligation de faire rechercher la présence de matériaux ou produits contenant de l'amiante et d'en surveiller l'état de conservation le cas échéant est applicable aux propriétaires d'immeubles bâtis affectés à l'usage d'habitation dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997, qu'ils soient personnes physiques ou morales (de droit privé ou de droit public).

### I. Obligations du vendeur

Le vendeur a l'obligation de fournir un dossier amiante précisant la présence ou bien l'absence dans son bien de matériaux ou produits contenant de l'amiante. Ce diagnostic doit être intégré au sein du dossier de diagnostic technique (D.D.T.) annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

Ce constat doit également préciser la localisation et l'état de conservation de ces matériaux.

#### I.1 - Cas de la vente d'immeubles d'habitation ne comportant qu'un seul logement (ex : pavillon)

Le vendeur doit faire établir un rapport de repérage des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la Santé Publique contenant de l'amiante ;

Liste A (annexe 13-9 du Code de la santé publique) :

COMPOSANT À SONDER OU À VÉRIFIER
Flocages
Calorifugeages
Faux plafonds

Liste B (annexe 13-9 du Code de la santé publique) :

COMPOSANT DE LA CONSTRUCTION	PARTIE DU COMPOSANT À VÉRIFIER OU À SONDER
1. Parois verticales intérieures	
Murs et cloisons "en dur" et poteaux (périphériques et intérieurs). Cloisons (légères et préfabriquées), gaines et coffres.	Enduits projetés, revêtements durs (plaques menuiserie, amiante-ciment) et entourages de poteaux (carton, amiante-ciment, matériau sandwich, carton + plâtre), coffrage perdu. Enduits projetés, panneaux de cloisons.
2. Planchers et plafonds	
Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres. Planchers.	Enduits projetés, panneaux collés ou vissés. Dalles de sol.
3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides...) Clapets/ volets coupe-feu. Portes coupe-feu. Vide-ordures.	Conduits, enveloppes de calorifuges. Clapets, volets, rebouchage. Joints (tresses, bandes). Conduits.
4. Eléments extérieurs	
Toitures. Bardages et façades légères. Conduits en toiture et façade.	Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composites, fibres-ciment), bardeaux bitumineux. Plaques, ardoises, panneaux (composites, fibres-ciment). Conduits en amiante-ciment : eaux pluviales, eaux usées, conduits de fumée.

## I.2 - Cas de la vente de tout ou partie d'immeubles collectifs d'habitation (ex : lots de copropriété)

Depuis le 1er janvier 2013, tout propriétaire de parties privatives d'immeubles collectifs d'habitation dont le permis de construire date d'avant le 01/07/1997 doit constituer un Dossier Amiante des Parties Privatives (D.A.P.P).

Ce document est insuffisant pour la vente, pour laquelle le vendeur doit fournir :

- Des rapports de repérage des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13.9 du Code de la Santé Publique (ci-dessus reproduites) contenant de l'amiante relatifs aux parties privatives<sup>1</sup>, objet de la vente ;
- La fiche récapitulative relative aux parties communes du « dossier technique amiante D.T.A » mise à jour.

<sup>1</sup> Les **parties privatives** d'un immeuble en copropriété sont les parties qui sont la propriété exclusive d'un copropriétaire déterminé et qui sont réservées à l'usage exclusif de ce dernier, par opposition aux parties communes qui sont à usage collectif de tout ou partie des copropriétaires.

### I.3 - Cas de la vente d'autres immeubles

Le vendeur doit fournir :

- Le Dossier Technique Amiante (D.T.A.) lequel est obligatoire pour tout bâtiment dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997, à l'exception des maisons individuelles et des parties privatives des lots de copropriété.

Tous les autres immeubles, autres que ceux ne comportant qu'un logement ou les immeubles collectifs d'habitation (*i.e.* parties communes des immeubles collectifs d'habitation, immeubles à usage de bureaux ou de commerce...) sont concernés par le D.T.A.

- La fiche récapitulative du " dossier technique amiante " mise à jour.

Pour la réalisation des repérages, les propriétaires doivent faire appel à une personne dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité et soumise à des règles spécifiques d'organisation et d'assurance.

## II. Durée de validité

La durée de validité de l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante est illimitée.

Toutefois, si des travaux de retrait de l'amiante sont réalisés ou bien si de nouveaux matériaux ou produits contenant de l'amiante sont découverts ultérieurement, il est dans l'intérêt du vendeur de faire réaliser un nouveau constat.

## III. Sanctions

En cas de non-respect de ces obligations, aucune clause d'exonération de la garantie des vices cachés<sup>2</sup> ne peut être opposée à raison des vices constitués par le risque lié à la présence d'amiante.

## IV. Tableau récapitulatif des obligations en matière d'amiante

	Immeubles concernés (permis de construire délivré avant le 1 <sup>er</sup> juillet 1997)		
Obligations	Immeuble d'habitation comportant 1 seul logement (maison individuelle)	Immeuble d'habitation collectif (location ou copropriété)	Autres immeubles (commerciaux, administratifs...)
Repérage	Non concerné	<u>Parties privatives</u> : DAPP complet (dont le rapport de repérage de la liste A).	DTA complet (dont les rapports de repérage des

<sup>2</sup> Le **vice caché** peut être défini, comme un défaut non visible de la chose que l'acquéreur ne pouvait déceler au moment de la vente et qui rend cette chose impropre à l'usage auquel on la destine, ou diminue tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise ou n'en aurait donné qu'un moindre prix. (article 1641 et suivants du Code Civil)

		<u>Parties communes</u> : DTA complet (dont le rapport de repérage des listes A et B)	listes A et B pour les parties privatives et communes).
<b>Démolition</b>	Rapport de repérage de la liste C		
<b>Vente</b>	Rapports de repérage des listes A et B.	<u>Parties privatives</u> : rapports de repérage des listes A et B <u>Parties communes</u> : fiche récapitulative du DTA	Fiche récapitulative du DTA.
<b>Location</b>	Non concerné.	Envoi aux occupants de toutes les mises à jour du DTA dans le délai d'1 mois. Mise à disposition des occupants du DAPP et/ou du DTA.	
<b>Division</b>	Non concerné.	<u>Parties privatives</u> : DAPP complet (dont le rapport de repérage de la liste A) <u>Parties communes</u> : DTA complet (dont le rapport de repérage des listes A et B)	Non concerné.