



CHEUVREUX

Mai 2025

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

L'état d'amiante est un document mentionnant 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 1^{er} juillet 1997, qu'ils soient personnes physiques ou morales (de droit privé ou de droit public) ainsi qu'il résulte des [articles L. 1334-13 et suivants du Code de la santé publique](#).

I. OBLIGATIONS DU VENDEUR

Le vendeur a l'obligation de fournir un dossier amiante précisant la présence ou l'absence dans son bien de matériaux ou produits contenant de l'amiante. Ce diagnostic doit être intégré au dossier de diagnostic technique (DDT) 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.

Dans l'éventualité où le diagnostic révélerait la présence d'amiante, la vente du bien peut être régularisée dès lors que le futur acquéreur en a eu pleinement connaissance. Ce dernier sera alors tenu, à ses frais, des obligations résultant de la présence d'amiante telles que les travaux de désamiantage.

Le diagnostic doit être réalisé par un professionnel indépendant et impartial répondant à des critères de certification et disposant des assurances nécessaires.

I.1 - Cas de la vente d'immeubles d'habitation ne comportant qu'un seul logement (pavillon, maison individuelle ...)

Le vendeur doit faire établir un rapport de repérage des matériaux et produits figurant sur les listes A et B de l'[annexe 13-9 du Code de la santé publique](#) contenant de l'amiante.

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

Depuis le 1er janvier 2013, tout propriétaire de parties privatives d'immeubles collectifs d'habitation dont le permis de construire est antérieur au 1^{er} juillet 1997 doit constituer un Dossier Amiante des Parties Privatives (DAPP) lors de la vente du lot de copropriété.

Ce document doit contenir les informations relatives aux repérages des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13.9 du Code de la santé publique contenant de l'amiante relatifs aux parties privatives¹, objet de la vente.

Le syndicat des copropriétaires, représentant les propriétaires des parties communes d'immeubles collectifs d'habitation, doit quant à lui fournir, par le biais du syndic, le dossier technique amiante (DTA) relatif aux parties communes de l'immeuble et la fiche récapitulative correspondante.

I.3 - Cas de la vente des autres immeubles

Tous les 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 diagnostic technique amiante.

Le vendeur doit fournir :

- Le dossier technique amiante (D.T.A.) ;
- La fiche récapitulative du dossier technique amiante mise à jour.

II. DUREE DE VALIDITE

L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits a une durée de validité illimitée sauf si une mise à jour s'avère nécessaire.

Dans le même sens, si des travaux de retrait de l'amiante sont réalisés ou 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.

¹ 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.

III. SANCTIONS

En cas de non-respect de ces obligations, aucune clause d'exonération de la garantie des vices cachés² ne peut être opposée en raison des vices constitués par le risque lié à la présence d'amiante.

Une amende peut également être infligée au vendeur en cas de recours à un diagnostiqueur non certifié.

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

COMPOSANT À SONDER OU À VÉRIFIER
Flocages
Calorifugeages
Faux plafonds

² 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 (articles 1641 et suivants du Code civil).

- 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. Éléments 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.