

# **DIAGNOSTIC AMIANTE**

## **Un diagnostic immobilier obligatoire pour le vendeur : le diagnostic amiante**

L'amiante, substance nocive par excellence, est interdite d'usage dans le secteur de l'immobilier depuis 1997.

Des logements construits avant cette date peuvent toutefois présenter des traces de ce matériau et ainsi représenter un risque pour la santé de ses occupants.

Le Code de la Santé Publique (article R1334-24) oblige donc le vendeur d'un bien immobilier construit avant le 1er juillet 1997 de réaliser un diagnostic immobilier afin de détecter la présence éventuelle de produits et matériaux contenant de l'amiante.

L'expertise du logement sera effectuée par un professionnel du diagnostic immobilier, suivant la procédure stipulée par la norme AFNOR NF X 46-020 (*Diagnostic amiante – Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis*) de novembre 2002. Depuis le 1er novembre 2007, le professionnel en charge d'un diagnostic amiante devra disposer d'une certification conforme aux articles L.271-4 à L.271-6 du code de la construction et de l'habitation.

## **Logements soumis au diagnostic immobilier amiante**

Un diagnostic amiante sera nécessaire lors de toute vente d'un bien immobilier construit avant le 1er juillet 1997 (date d'interdiction totale de l'emploi de l'amiante). qu'il s'agisse d'une maison individuelle ou d'un appartement.

Ce diagnostic immobilier devra être fourni par le propriétaire au plus tard lors de la signature de la promesse de vente.

Dans le cas d'un bien immobilier géré en copropriété, seules les parties privatives devront faire l'objet d'une recherche d'amiante.

La vente d'un logement à usage collectif devra s'accompagner quant à elle d'un diagnostic amiante datant au plus tard du 31 décembre 1999. Les propriétaires d'immeubles construits avant le 1er juillet 1997 ont en effet eu pour obligation de faire réaliser un diagnostic amiante avant le 31 décembre 1999.

## **Points de contrôle d'un diagnostic amiante**

L'amiante fut abondamment employée dans la construction du 20ème siècle, notamment pour des travaux de flocage, calorifugeage ou la création de faux plafonds.

L'expert en charge du diagnostic amiante portera donc son attention sur un certain nombre de points sensibles du bien immobilier :

- Les faux plafonds.
- Les dalles de sol.
- L'isolation phonique et thermique.
- Les produits et matériaux employés (plus de 3000 matériaux contenant de l'amiante sont à ce jour référencés).

# **Validité d'un diagnostic immobilier amiante**

Un diagnostic amiante dispose d'une validité illimitée.

Toutefois, concernant les certificats de conformité délivrés avant le 22 août 2002 (date d'une modification de la loi), une mise à jour devra être nécessaire (mise à jour établie à la suite d'un nouveau diagnostic immobilier amiante).

## **Que risque un propriétaire s'il n'effectue pas de diagnostic immobilier amiante ?**

Lors de la vente d'un bien immobilier, si le propriétaire ne présente pas de diagnostic amiante, il ne pourra bénéficier de l'exonération de la garantie des vices cachés.

L'acquéreur du logement pourra en outre faire réaliser ce certificat immobilier et imposer la prise en charge des travaux nécessaires à l'ancien propriétaire si la présence d'amiante est démontrée.

Il est à noter que le diagnostic amiante présenté lors d'une vente n'a qu'un but informatif : les parties respectives devant alors décider qui prendra la charge des travaux éventuels (l'acheteur aura alors 3 ans pour effectuer la mise en conformité du bien immobilier).

## **Obligation du nouveau propriétaire en cas de diagnostic immobilier amiante positif**

Lorsqu'un diagnostic immobilier a révélé la présence d'amiante au sein du logement, le nouveau propriétaire devra engager différentes actions déterminées par le niveau d'amiante relevé :

- Niveau d'empoussièrement inférieur à 5 fibres / litre d'air : le propriétaire s'engage à contrôler périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits.
- Niveau d'empoussièrement supérieur à 5 fibres / litre d'air : le propriétaire devra faire appel à un organisme agréé qui procèdera au retrait de l'amiante.

## **Démolition : le diagnostic immobilier amiante s'impose**

Avant la démolition d'un immeuble ou d'une maison individuelle dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997, le propriétaire doit procéder, par l'intermédiaire d'un professionnel certifié, à la réalisation obligatoire d'un diagnostic immobilier amiante