



DIAGNOSTIC VENTE

Amiante

Diagnostic Amiante avant-vente

Domaine d'application

L'amiante est un matériau fortement utilisé en France dans le domaine du bâtiment pour l'isolation thermique et électrique. Malgré ses propriétés ignifuges, son faible coût et sa longue durée de vie, il a été retiré du marché depuis le 1er juillet 1997, en raison des effets néfastes sur la santé, et interdit d'utilisation. Le législateur demanda également la décontamination des bâtiments en contenant. Le diagnostic amiante avant-vente est obligatoire pour tous les biens ayant un permis de construire délivré avant le 1er juillet 1997.

- **Le diagnostic amiante avant-vente**, qui est un constat de repérage des matériaux ou produits amiantés, pour tout immeuble, quel qu'en soit l'usage
- **Le diagnostic amiante des parties privatives (DAPP)**, pour tout appartement mis en location
- **Le diagnostic amiante avant-travaux et démolition**, pour tout immeuble quel qu'en soit l'usage (parties communes d'immeubles collectifs, ERP, bâtiments de bureaux, ou industriels, sont concernés).
- **Le diagnostic Dossier technique amiante (DTA)** pour les parties communes d'immeubles collectifs, ERP, bâtiments de bureaux, ou industriels.

Risques encourus : Le diagnostic amiante avant-vente doit obligatoirement être annexé au dossier de vente. Si de l'amiante était découverte lors de l'acquisition, et que le diagnostic amiante n'a pas été fourni, l'acquéreur peut alors réclamer l'annulation du contrat de vente ou demander une baisse de prix.

Objectifs du Diagnostic

Le diagnostic amiante avant-vente consiste à effectuer un repérage de certains matériaux susceptibles de contenir de l'amiante pour tous les biens ayant un permis de construire délivré avant le 1er juillet 1997, ainsi que les dépendances du logement. Il a pour but d'informer de la présence ou non d'amiante, de l'état d'intégrité des matériaux...

Déroulement général de la prestation

Le constat amiante avant-vente est à réaliser par un professionnel certifié et disposant d'une assurance responsabilité civile professionnelle, couvrant les éventuelles fautes commises lors de son intervention. Le repérage s'effectue sur des zones visibles et accessibles du logement (sols, plafonds, murs, poteaux, parties extérieures, conduits de ventilation, bardages...), ainsi que dans les dépendances. Aucune destruction ne sera effectuée lors du repérage, il s'agit d'un constat visuel. Dans certains cas, des prélèvements pourront être réalisés en cas de doute sur la présence éventuelle d'amiante, prélèvements qui seront ensuite envoyés en laboratoire agréé COFRAC. Le diagnostiqueur, certifiera dans son rapport de l'intégrité ou non des éléments amiantés repérés, ainsi que l'état de conservation des matériaux (non dégradé, dégradation partielle et dégradé). Une liste de préconisation d'usage et des obligations sera également indiquée dans le rapport. En cas d'état de conservation dégradé, des travaux de retrait ou de confinement devront être entrepris sous 36 mois.

Cadre réglementaire et normatif général

Article L271-4 du Code de la Construction et de l'habitation

Article R1334-29-4 du Code de la Santé Publique.

Article R1334-29-5 du Code de la Santé Publique.

Décret 2011-629 du 3 juin 2011 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis

Informations complémentaires

1 - Validité

Le diagnostic amiante avant-vente à une durée de validité illimitée si il n'y pas d'amiante décelée, 3 ans en cas de présence d'amiante de la liste A.

ATTENTION : Si vous possédez un diagnostic amiante datant d'avant le 1er janvier 2013, il sera à refaire peu importe son résultat, suite à l'application du décret 2011-629 du 3 juin 2011 (changements des modalités de repérage des matériaux des listes A et B).

2 - Documents à préparer et à présenter au diagnostiqueur :

Ancien repérage amiante si disponible

Plans

3 - Outils du diagnostiqueur :

Papier / crayon

Vue

Nécessaire pour les prélèvements (outils, sachets de confinement, masques FFP3, combinaisons, sur-bottes, gants). Utilisation selon l'analyse du risque du diagnostiqueur.