

Particuliers

Publié le 19/11/2022 – Mis à jour le 06/03/2023

Diagnostic immobilier : état d'amiante ou “diagnostic amiante”

Dans quel cas devez-vous réaliser un état d'amiante (ou diagnostic amiante) ? L'état d'amiante mentionne la présence ou l'absence de matériaux ou produits de construction contenant de l'amiante d'un immeuble bâti. Ce document doit être réalisé en cas de vente d'un logement dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997. Il doit être remis au futur acquéreur pour l'informer de la présence ou non d'amiante. Nous faisons le point sur la réglementation.

À savoir

En cas de **mise en location** d'un bien immobilier, la loi impose de fournir un diagnostic amiante. Dans l'attente de la parution du décret d'application, il est recommandé de tenir ce document à la disposition du locataire.

Quels sont les logements concernés par le diagnostic amiante ?

Vous devez faire réaliser un diagnostic amiante en cas de vente ou location d'une maison individuelle dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

En cas de vente d'un lot de copropriété, ce diagnostic porte sur les parties privatives et parties communes de l'immeuble.

Faire réaliser un diagnostic amiante est une obligation qui concerne aussi bien les particuliers que les personnes morales propriétaires de biens immobilier.

Attention

Il n'est pas possible de vendre un bien provenant d'une division d'un immeuble si le diagnostic amiante n'a pas été réalisé.

Qui doit réaliser le diagnostic amiante ?

Le professionnel doit avoir des compétences qui ont été certifiées dans le domaine du bâtiment.

Ce professionnel doit être indépendant et impartial.

Il ne doit pas avoir de lien avec vous-même ou vos préposés. Il ne doit pas non plus avoir de lien avec une entreprise qui pourrait organiser ou effectuer des travaux de retrait ou de confinement d'amiante.

Par ailleurs, il doit avoir souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité pour ses interventions.

Vous pouvez vous aider d'un outil pour rechercher un professionnel certifié :

- Trouver un diagnostiqueur immobilier certifié

Quel est le coût du diagnostic amiante ?

Le prix du diagnostic amiante n'est pas réglementé, le tarif peut donc varier d'un professionnel à un autre.

Le diagnostic amiante est à la charge du propriétaire vendeur.

Comment s'effectue la recherche d'amiante par le professionnel ?

Tout dépend de la nature du bien à vendre.

Le professionnel doit faire un repérage des matériaux et produits de la liste A et B. Ce repérage donne lieu à un rapport.

Le professionnel doit faire un repérage des matériaux et produits de la liste A et B.

Ce repérage donne lieu à un rapport. Vous devez constituer un dossier nommé Dossier amiante – parties privatives avec ce rapport.

Par ailleurs, le dossier doit comporter des éléments d'information sur les risques pour la santé et sur la nécessité de procéder à une intervention en cas d'usure anormale ou de dégradation des matériaux contenant de l'amiante.

À savoir

Le syndicat des copropriétaires doit également constituer un dossier nommé Dossier technique amiante (DTA) pour les parties communes de l'immeuble. Ce dossier comporte un rapport de repérage des matériaux et produits de la liste A et B et une fiche récapitulative du DTA. Vous devez demander au syndicat des copropriétaires de vous fournir la copie du DTA et de sa fiche récapitulative.

Quand doit être transmis le diagnostic amiante ?

Le professionnel vous remet les différents rapports.

Vous devez intégrer ces rapports constitués sous forme de dossiers aux différents diagnostics compris dans le dossier de diagnostic technique (DDT).

Vous devez remettre le DDT à l'acquéreur au moment de la signature de la promesse de vente ou, en son absence, à l'acte authentique de vente.

La présence d'amiante dans le logement empêche-t-elle la vente du bien ?

La présence d'amiante n'empêche pas la vente, mais le futur acquéreur doit en avoir connaissance avant d'acheter. De ce fait, l'acquéreur, informé de la présence d'amiante qui achète le bien en l'état ne peut pas demander en justice l'annulation de la vente pour ce motif. Par ailleurs, en achetant le bien, l'acquéreur prend en charge les différentes obligations liées à la présence d'amiante et ce, à ses frais (par exemple, travaux de désamiantage).

Quelles sont les conséquences en présence d'amiante ?

Le rapport du professionnel peut préconiser les mesures suivantes :

Évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux ou produits contenant de l'amiante

Analyse de risque approfondie, notamment à l'aide de prélèvement de l'air pour déterminer la quantité de fibre d'amiante

Actions correctives et mesures conservatoires (par exemple, restriction d'accès à certains espaces de votre logement) pouvant aller jusqu'à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante.

Ces mesures sont réalisées par un professionnel exerçant dans le domaine du bâtiment.

Quelle est la durée de validité du diagnostic amiante ?

Tout dépend de la date de réalisation du diagnostic amiante.

Le diagnostic doit être renouvelé avant la vente du logement.

Le diagnostic amiante a une durée de validité illimitée.

Il est toutefois conseillé de faire réaliser un nouveau diagnostic à l'occasion de la prochaine vente si vous avez effectué des travaux de rénovation dans le logement. Ces travaux peuvent effectivement mettre en évidence des matériaux ou produits contenant de l'amiante non visibles lors de la réalisation du diagnostic précédent.

Quelles sont les sanctions si le diagnostic amiante n'est pas délivré ou s'il est erroné ?

Tout dépend des personnes impactées.

Votre responsabilité peut être engagée si vous ne transmettez pas le diagnostic amiante.

Par ailleurs, si vous ne transmettez pas le diagnostic amiante, vous ne pouvez pas ajouter dans l'acte de vente une clause qui pourrait vous exonérer de la garantie des vices cachés.

L'acquéreur peut saisir le tribunal du lieu de situation du bien pour obtenir des dommages et intérêts.

Vous pouvez également vous voir infliger une amende de 1 500 € si vous avez recours à un diagnostiqueur non certifié pour réaliser le diagnostic (3 000 € en cas de récidive).

Si l'acquéreur s'aperçoit qu'il y a de l'amiante dans le logement alors que le diagnostic était négatif au moment de la vente, il peut engager la responsabilité du professionnel qui a réalisé le diagnostic.

En outre, le professionnel peut se voir infliger une amende de 1 500 € s'il exerce sans certification (3 000 € en cas de récidive).

La responsabilité du notaire peut être engagée s'il a validé la vente en l'absence du diagnostic amiante.

Sa responsabilité peut également être engagée s'il a connaissance d'informations mensongères induisant le futur acquéreur en erreur.

L'acquéreur peut saisir le tribunal du lieu de situation du bien pour obtenir des dommages et intérêts.

Diagnostic immobilier

Questions – Réponses

- Quels sont les diagnostics immobiliers à fournir en cas de vente d'un logement ?
- Diagnostics immobiliers : où trouver un diagnostiqueur certifié ?

Toutes les questions réponses

Et aussi...

- Diagnostic immobilier : diagnostic de performance énergétique (DPE)
- Diagnostic immobilier : constat de risque d'exposition au plomb (Crep)
- Diagnostic termites et autres insectes xylophages
- Diagnostic immobilier : assainissement des eaux usées (assainissement collectif et non collectif)
- Diagnostic immobilier : état des risques

Pour en savoir plus

- Repérage de l'amiante avant travaux

Source : Legifrance

- Amiante : liste des produits et matériaux à vérifier

Source : Direction de l'information légale et administrative (Dila) – Premier ministre

Où s'informer ?

- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)

Comment faire si...

J'achète un logement

Services en ligne

- Trouver un diagnostiqueur immobilier certifié

Outil de recherche

Textes de référence

- Code de la santé publique : articles R1334-14 à R1334-29-9

Prévention des risques liés à l'amiante

- Code de la santé publique : annexe 13-9

Liste des matériaux et produits à vérifier

- Arrêté du 14 décembre 2010 portant agrément d'organismes habilités à procéder aux mesures de la concentration d'amiante

- Arrêté du 16 juillet 2019 relative au repérage de l'amiante avant travaux

