

Retrouvez l'intégralité de ce dossier à l'adresse [www.logement.equipement.gouv/fr](http://www.logement.equipement.gouv/fr)

## INFOS AMIANTE

### Un matériau à risques

#### Définitions

L'amiante est un matériau d'origine naturelle. Il existe plusieurs variétés d'amiante, la **chrysotile** (*amiante blanc*) et les deux autres principales variétés appartenant à la famille des amphiboles: **l'amosite** (*amiante brun*) et la **crocidolite** (*amiante bleu*). Ce sont les variétés les plus fréquemment rencontrées dans la composition de matériaux anciens ou de produits en cours d'utilisation.

Les fibres d'amiante peuvent être tissées, tressées ou mélangées à divers liants : résine, papier, plâtre ou caoutchouc pour leur conférer notamment des propriétés de résistance à la chaleur et au feu. C'est pourquoi l'amiante a été utilisé dans la fabrication de nombreux produits, comme isolant ou comme protection contre l'incendie.

Dans le domaine de la construction, l'amiante a servi entre 1950 et 1980 en raison de ses propriétés de résistance au feu (protection des structures métalliques) et d'isolation thermique et phonique.

On distingue:

- **l'amiante non friable**: les matériaux durs (plaques menuiseries, amiante-ciment, dalle de sols, conduits de vide ordures, ...) qui ne libèrent pas spontanément des fibres d'amiante sauf lorsqu'ils sont sciés, découpés, percés ou poncés.
- **l'amiante friable**: les matériaux qui peuvent, en se dégradant, libérer spontanément des fibres d'amiante dans l'atmosphère. Il s'agit essentiellement des flocages, des calorifugeages et de certains types de faux-plafonds.

Les **flocages** sont le résultat de l'application sur un support quelconque, de fibres, éventuellement accompagnées d'un liant, pour constituer un revêtement qui présente un aspect superficiel fibreux velouté ou duveteux.

Les flocages contenant de l'amiante sont interdits depuis 1978 ( décret du 20 mars 1978 ).

Les **calorifugeages** sont utilisés comme isolant thermique pour éviter les déperditions calorifiques des équipements de chauffage, canalisations et gaines.

Les calorifugeages contenant de l'amiante sont interdits depuis le 26 juillet 1996 ( décret du 26 juillet 1996 ).

Les **faux-plafonds** sont composés d'éléments rapportés en sous-face d'une structure portante et à une certaine distance de celle-ci. Ils sont constitués généralement d'une armature suspendue et d'un remplissage de panneaux légers.

La fabrication, la transformation, la vente, l'importation et la cession d'amiante sous quelque forme que ce soit sont interdites en France depuis le 1er janvier 1997 ( décret n°96-1133 du 24 décembre 1996).

## AMIANTE - CONTRAT DE VENTE

(décret n°2002-839 du 3 mai 2002 modifiant le décret 96-97 du 7 février 1996  
relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires  
liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis) ( J.O. du 5.5.02)

Un état (\*) mentionnant la présence, ou le cas échéant l'absence de matériaux ou produits de construction contenant de l'amiante doit être annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et à tout contrat réalisant ou constatant la vente de certains immeubles bâtis.

En l'absence de l'état relatif à l'amiante annexé au contrat, le vendeur (non professionnel) ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés constitués par la présence d'amiante (*loi SRU du 13.12.00 : art. 176 / Code de la santé publique : art. L. 1134-7*).

Le texte réglementaire nécessaire à l'application de cette disposition est paru au J.O. le 5.5.02 (*décret du 3.5.02*). Son entrée en vigueur est fixée au 1.9.02.

### ■ IMMEUBLES CONCERNES

Il s'agit des immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997, qu'ils appartiennent à des personnes privées ou publiques.

Alors qu'ils ne sont pas obligés de rechercher l'amiante dans les flocages, calorifugeages et les faux plafonds, les propriétaires de **maisons individuelles** sont concernés par cette disposition. De même, les propriétaires d'immeubles en copropriété y sont soumis tant **pour les parties communes que pour les parties privatives**.

Pour les maisons individuelles et les parties privatives des immeubles soumis au statut de la copropriété, les vendeurs feront réaliser ce constat.

Pour les parties communes des immeubles soumis au statut de la copropriété, le constat sera constitué par la fiche récapitulative du dossier technique "amiante" ( art. 10-3 du décret n°96-97 modifié ).

#### Rappel :

le dossier technique amiante et sa fiche récapitulative doivent être établis au plus tard le 31.12.05. Pour les immeubles de grande hauteur (plus de 50 m pour les IGH d'habitation) la date limite d'établissement de ces documents est fixée au 31.12.03. Tant que le dossier technique amiante et sa fiche récapitulative n'ont pas été constitués, et dans la mesure où seul le syndicat des copropriétaires peut faire procéder au repérage sur les parties communes, le copropriétaire vendeur ne peut s'engager que sur les parties privatives. En tout état de cause, le vendeur doit informer l'acquéreur de la situation de l'immeuble quant au repérage des flocages, calorifugeages et faux plafonds qui a dû être réalisé ( au plus tard le 31/12/1999 ) sur les parties communes comme sur les parties privatives, en application du même décret.

### ■ LE CONSTAT MENTIONNANT LA PRESENCE OU LE CAS ECHEANT L'ABSENCE DE PRODUITS OU MATERIAUX CONTENANT DE L'AMIANTE

■ *Le constat annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et à tout acte de vente précise l'absence ou la présence d'amiante dans les matériaux et produits suivants :*

COMPOSANT DE LA CONSTRUCTION	PARTIE DU COMPOSANT A VERIFIER OU A SONDER
1. Parois verticales intérieures et enduits	
Murs et poteaux	Flocages, enduits projetés, revêtement durs des murs (plaques menuiserie, amiante-ciment) et entourages de poteaux (carton, amiante-ciment, matériau sandwich, carton + plâtre)
Cloisons, gaines et coffres verticaux	Flocages, enduits projetés, panneaux de cloisons

2. Planchers, plafonds et faux plafonds	
Plafonds, gaines et coffres verticaux, poutres et charpentes	Flocages, enduits projetés, panneaux collés ou vissés
Faux plafonds	Panneaux
Planchers	Dalles de sol
3. Conduits, canalisations et équipements	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides..)	Conduits, calorifuges, enveloppes de calorifuges
Clapets/volets coupe-feu	Clapets, volets, rebouchage
Portes coupe-feu	Joints (tresses, bandes)
Vide-ordures	Conduits
4. Ascenseur, monte-charge	
Trémies	Flocages

Le constat doit indiquer la localisation et l'état de conservation des matériaux et produits. Le constat est établi sur la base d'un repérage dont les modalités sont définies par un arrêté en date du 22.08.2002.

■ *Quels professionnels peuvent réaliser le constat ?*

Le constat de présence ou d'absence d'amiante doit être établi par un technicien de repérage de l'amiante qui remplit les 3 conditions suivantes:

- être contrôleur technique ou technicien de la construction
- être assuré professionnellement pour ce type de mission
- ( depuis le 1er janvier 2003 ) avoir obtenu une attestation de compétence justifiant de sa capacité à effectuer les différentes missions prévues par le décret du 7 février 1996 modifié.

■ *Le constat doit être produit au plus tard à la date de toute promesse de vente ou d'achat afin que l'acquéreur soit informé le plus tôt possible sur l'existence de risques d'exposition à l'amiante.*

**Rappel :** Depuis le 1er septembre 2002, en l'absence de l'état de présence ou d'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante annexé à la promesse et à l'acte de vente, aucune clause d'exonération de la garantie des vices cachés ne peut être stipulée à raison des vices constitués par la présence d'amiante dans ces éléments de construction.

■ **CAS PARTICULIER DES IMMEUBLES COLLECTIFS D'HABITATION DONT LE PERMIS DE CONSTRUIRE A ETE DELIVRE AVANT LE 1.7.97**

**Rappel :**

Tout immeuble soumis au statut de la copropriété comprend des parties privatives, propriété de chaque copropriétaire et réservées à son usage exclusif et des parties communes, propriété indivise entre tous les copropriétaires.

Aussi, le vendeur d'un appartement soumis au statut de la copropriété qui désire s'exonérer de la garantie des vices cachés constitués par la présence d'amiante devra annexer à la promesse unilatérale de vente, d'achat ou à tout acte constatant la vente :

- la fiche récapitulative du dossier technique "amiante". Ce document constituera l'état exigé par la loi SRU pour les parties communes. Si la fiche récapitulative n'a pas encore été établie et, dans la mesure où seul le syndicat des copropriétaires peut faire dresser cet état sur les parties communes, le copropriétaire vendeur ne pourra s'engager que sur les parties privatives ;
- le constat tel que décrit ci-dessus pour les parties privatives.

■ **ENTREE EN VIGUEUR**

Cette nouvelle disposition est applicable à compter du 1er septembre 2002.

## ■ SANCTIONS PENALES

Contrairement à la plupart des prescriptions du décret du 7 février 1996, cette disposition n'est pas assortie de sanctions pénales. Le défaut de production de l'état/constat sera sanctionné par l'impossibilité de s'exonérer de la garantie des vices cachés.

### **Rappel :**

Le défaut de constitution du dossier technique amiante et de la fiche récapitulative peut être sanctionné par :

- une amende de 1.500 euros maximum si le propriétaire est une personne physique (Code pénal : art. L. 131-13) ;
- une amende de 7.500 euros maximum si le propriétaire est une personne morale (Code pénal : art. L. 131-14).

(\* ) Le décret du 3.5.02 parle de constat là où la loi parle d'état. Pour simplifier la lecture de cette question réponse, nous employons systématiquement le terme "constat".