



AMIANTE



le saviez-vous ?

L'amiante est d'origine naturelle, c'est une roche.

2000 fois plus petites qu'un cheveu, les fibres pénètrent dans les voies respiratoires.

VENDEUR : **Oui**
BAILLEUR : **Non**
SYNDIC : **Non**

AMIANTE

Pourquoi ?

L'amiante a été largement utilisé dans les bâtiments (faux plafonds, isolations thermiques et phoniques, dalles de sol...).

L'inhalation de fibres d'amiante présente des risques pour la santé.

Elle peut provoquer des difficultés ou des insuffisances respiratoires et peut induire le risque de cancer du poumon, de la plèvre.

La mise en évidence des risques graves pour la santé publique a conduit les

pouvoirs publics à prendre des mesures de plus en plus strictes pour protéger la population contre l'exposition passive aux fibres d'amiante.

Active Diag13

Expert en Diagnostics Immobiliers

ACTIV DIAG13 - M. Benjamin ODUL
23 avenue des Caillols Résidence Les Nymphéas Bât 17 - 13012 Marseille
T. 04 88 44 66 77 P. 06 61 51 34 86 www.ad13.fr



En bref...

Territoire concerné	Immeubles concernés	Transactions concernées		Usages concernés		Parties concernées pour les immeubles en copropriété		Durée de validité du document	Sanction(s)
		Vente	Location	Habitation	Professionnel/commercial	Parties communes	Parties privatives		
Ensemble du territoire	Immeubles construits avant le 1/07/1997 (date du PC)	Oui	Non	Oui	Oui	Non ¹	Oui	illimitée	Impossibilité pour le vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés.

[1] Un DTA sur les parties communes de l'immeuble doit avoir été établi au plus tard le 31/12/2003 ou le 31/12/2005 selon le type d'immeuble concerné, en dehors de toute vente ou location.

Quand ?

REPÉRAGE AMIANTE AVANT VENTE

Ce repérage est obligatoire pour la vente de tout immeuble dont la date de permis de construire est antérieure au 1^{er} juillet 1997. Il est nécessaire pour pouvoir stipuler une clause d'exonération de la garantie des vices cachés à raison des vices constitués par la présence d'amiante dans les éléments de la construction.

Le repérage amiante est à joindre dès la signature du compromis.

Comment ?

La visite du professionnel permet le repérage des matériaux contenant ou susceptibles de contenir de l'amiante. **Il procède à une inspection visuelle et à des investigations approfondies non destructives de l'ensemble du bien.**

En cas de doute sur un matériau, il effectue un prélèvement d'échantillon qu'il envoie pour analyse en laboratoire et dont le résultat sur la présence (ou non) d'amiante sera communiqué dans le rapport final de diagnostic.

Seule l'analyse laboratoire pourra conclure à l'absence d'amiante. Le nombre d'analyses ne peut être défini avant une visite du bien. Si des analyses en laboratoire sont réalisées, le coût s'ajoute donc à celui du devis initial. **Soyez attentifs sur les conditions inscrites sur le devis et l'ordre de mission.**

Il existe des appareils portables d'analyse d'échantillons qui ne peuvent, pour l'instant, se substituer à l'ensemble des analyses.

Si le bien fait partie d'une copropriété, **il est conseillé au vendeur de produire également le repérage réalisé dans les parties communes dans le cadre du DTA (Diagnostic Technique Amiante) à titre d'information, en plus du repérage effectué dans sa partie privative.**

Attention !

Si des travaux ou des rénovations du bien ont été réalisés après le diagnostic, cela peut découvrir certains matériaux qui étaient confinés auparavant. Il est donc fortement conseillé de réaliser un nouveau diagnostic, même si le précédent n'indiquait pas de présence de matériaux contenant de l'amiante.

En cas d'absence de matériaux contenant ou susceptibles de contenir de l'amiante, la durée de validité du diagnostic est illimitée, si tant est que le bien n'est pas modifié. En cas de présence d'amiante dans calorifugeages, faux-plafonds ou flocages, le propriétaire doit, en fonction de leur état de conservation :

- Faire surveiller ces états de conservation tous les 3 ans,
- Faire réaliser des mesures d'empoussièrement,
- Confiner ou faire retirer les matériaux et produits contenant de l'amiante.

Ce diagnostic est réalisé par un diagnostiqueur qui répond aux obligations légales entrées en vigueur le 1^{er} novembre 2007 (certification du technicien, minimum de garantie et indépendance et impartialité du diagnostic).

Attention !

Le prescripteur de diagnostic peut être appelé en responsabilité en cas de non-respect de ces obligations.