

5, rue Emile Beley  
BP 72112  
25462 ETUPES Cedex  
fax : 03 81 95 99 98  
contact@reti.fr  
www.reti.fr

**Les propriétaires d'immeubles bâtis, dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997 (y compris maisons individuelles) doivent procéder à une recherche étendue de présence d'amiante, dans le cadre d'une transaction. Il s'agit dans cette opération de localiser et d'évaluer l'état de conservation des matériaux susceptibles de contenir de l'amiante tels que : les flocages, les calorifugeages, les faux plafonds, les canalisations, les revêtements de sols, les joints...).**

### **Le Dossier Technique Amiante (DTA) échéance au 31 décembre 2005**

Le Dossier Technique Amiante (DTA) (décret 2001-840 du 13 septembre 2001 ou code de la santé publique articles R.1334-25 à R.1334-29 et annexe 13-9) et donc le repérage étendu, doivent être réalisés au plus tard : le 31 décembre 2003 pour les Établissements Recevant du Public (ERP) de la 1<sup>ère</sup> à la 4<sup>e</sup> catégorie et les Immeubles de Grandes Hauteur (IGH), le 31 décembre 2005 pour les immeubles de bureaux, les Établissements Recevant du Public dont l'effectif est inférieur à un nombre de personnes déterminé selon le type d'établissement, les immeubles d'activités industrielles ou agricoles, les locaux de travail et les parties à usage commun des immeubles collectifs d'habitation (nota : en cas de vente, ces échéances ne tiennent plus : se reporter à la rubrique "le repérage en cas de vente").

### **En cas de vente :**

Le constat amiante (décret 2002-839 du 3 mai 2002 ou code de la santé publique article R.1334-24) en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2002 doit informer l'acquéreur de la situation de l'immeuble quant à la présence ou à l'absence de matériaux contenant de l'amiante. Le vendeur d'une construction, dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997, est tenu d'annexer aux promesses et actes de ventes un constat de présence ou d'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante. En l'absence d'un tel état annexé, 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. Le constat indique la localisation et l'état de conservation de ces matériaux et produits. Ce constat constitue l'état mentionné à l'article L. 1334-13 du code de la santé publique. Lorsque le Dossier Technique Amiante (DTA), a été constitué, sa fiche récapitulative constitue l'état de présence ou d'absence d'amiante (cf. arrêté du 22 août 2002 - annexe III).

### **Le diagnostic amiante se décompose de la manière suivante :**

- visite systématique de tous les locaux,
- prélèvements représentatifs d'échantillons, si un

doute existe sur la présence d'amiante,

- analyse qualitative des prélèvements par microscope optique en lumière polarisée ou par microscope électronique, suivant les types de matériaux.

### **Remise d'un rapport contenant :**

- la description des locaux visités (et non visités le cas échéant),
- les résultats d'analyses éventuelles,
- le repérage et la cartographie des matériaux contenant de l'amiante,
- l'état de conservation des matériaux à base d'amiante (flocage, calorifugeage, faux plafond) à partir de la grille d'évaluation officielle (3 niveaux possibles, contrôle périodique des matériaux à base d'amiante dans un délai de 3 ans, surveillance du niveau d'empoussièrement, travaux engagés dans un délai de 12 mois).

Ce document doit être produit au plus tard à la date de toute promesse d'achat ou de vente, un constat précisant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante (localisation & état de conservation). En cas d'absence d'un tel document, aucune sanction pénale n'est prévue, en revanche le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés constitués par la présence d'amiante. Il offre de surcroît une condition suspensive supplémentaire à son acquéreur.

### **Le vendeur qui désire s'exonérer de cette garantie, doit annexer à tout acte constatant la vente :**

- le constat amiante pour les parties privatives,
- la fiche du dossier technique amiante pour les parties communes.

Si la fiche du dossier amiante n'a pas été établie, le vendeur ne peut s'engager que sur les parties privatives car seul le syndicat des copropriétaires peut faire établir cet état sur les parties communes. Le vendeur doit néanmoins tenir informé l'acquéreur du repérage des flocages, calorifugeages et faux plafonds qui ont dû être réalisés au plus tard le 31 décembre 1999.