



Désamiantage avant vente

Par Nul en droit

Bonjour

J'ai visité une maison à vendre, dans laquelle le DPE indique plusieurs problèmes classiques (prises de terre, etc), mais aussi la présence d'amiante en trois endroits, pour isoler des conduits. Il ne dit pas un mot des ardoises, dont l'agence nous a dit qu'elles n'en contenaient pas, mais précise aussi qu'il n'a pas pu accéder à tout : un débarras était trop encombré, et bien sûr les conduits ne sont pas accessibles partout.

J'aimerais savoir comment on procède dans ce cas. Est-ce que le vendeur a l'obligation de remédier à ce problème avant toute vente ? Je pose la question au cas où, mais j'imagine que non.

Je voudrais en tout cas qu'il fasse venir une entreprise pour étudier et chiffrer le désamiantage complet, y compris en démontant des choses, si nécessaire, pour accéder à tout. A-t-il le droit de refuser, ou de me faire payer tout ou partie de cette étude ?

D'autre part, si le DPE ne dit rien sur les ardoises, est-ce qu'on peut prendre ça pour une preuve qu'elles ne contiennent pas d'amiante ? Peut-on demander au technicien de modifier son rapport, pour qu'il atteste avoir examiné les ardoises et certifie qu'elles ne contiennent pas d'amiante ?

Merci d'avance pour vos réponses.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Ce n'est sans doute pas le "DPE" qui ne concerne que la performance énergétique.

Le diagnostic amiante vous indique la présence d'amiante. Ce que dit l'agence n'a AUCUNE valeur.

Le vendeur n'a aucune obligation de désamianter, sa seule obligation c'est de vous fournir les diagnostics et donc de vous informer.

Vous pouvez faire procéder à une étude complémentaire, soit aux frais du vendeur (s'il accepte, mais il n'est pas obligé) ou à vos seuls frais.

Un devis de désamiantage sera utile pour négocier le prix.

Sachez que c'est TRES onéreux. Et pas forcément indispensable si l'amiante n'est ni dégradé ni accessible. Tout dépend de sa localisation et des travaux futurs que vous envisageriez.

Avez vous votre propre notaire ? C'est important pour éviter des mauvaises surprises lors de cet achat.

Par isernon

Bonjour,

effectivement le DPE n'a rien à voir avec les autres constats, diagnostics et autres états (amiante, plomb, termites, gaz...).

si ce sont de véritables ardoises, elles ne peuvent pas contenir d'amiante, l'agent immobilier a raison, c'est minéralogiquement, chimiquement et géologiquement impossible.

bien entendu, le vendeur n'a aucune obligation de répondre positivement à vos demandes surtout que le vendeur n'a aucune obligation envers vous puisque vous n'avez, pour l'instant aucun lienn juridique.

salutations

Par Nul en droit

Bonjour

Merci pour vos réponses.

Désolé si je n'ai pas été clair : j'ai écrit, à tort, "DPE" pour désigner l'ensemble des diagnostics établis pour la vente ; et "ardoise" comme synonyme de "tuile", sans préjuger du matériaux les constituant. En l'occurrence, il s'agit de carrés de 25cm de côté environ, de couleur gris foncé, disposés en losange (ce qui n'est pas la disposition la plus répandue pour les ardoises naturelles, même si ça ne prouve rien) et qui couvrent le toit.

Ces points étant éclaircis, ma question était avant tout de savoir s'il y a des obligations légales pour une personne qui possède une maison dans laquelle il y a de l'amiante, et qui souhaite la vendre. Sur le site [url=https://edito.seloger.com/conseils-d-experts/vendre/possible-de-vendre-un-logement-contient-de-l-amiante-article-37117.html#toc-que-se-passe-t-il-en-pr-sence-d-amiante-]SeLoger[/url], par exemple, est écrit ce qui suit.

En réalité, une maison contenant de l'amiante en faible quantité peut être vendue en France, à condition que le problème puisse être traité à faible coût. Selon la justice, la présence d'amiante en petite quantité ne rend pas le logement impropre à son usage d'habitation. Le vendeur n'a donc pas l'obligation de procéder au désamiantage. En cas de présence importante d'amiante, le préfet peut toutefois imposer le désamiantage au vendeur.

Cette citation semble considérer comme équivalent que l'amiante soit présente en petite quantité et qu'on puisse la traiter à faible coût. Mais si ce n'est pas le cas, s'il y a une quantité pas assez importante pour que le préfet intervienne, mais quand même trop importante pour être traitée à faible coût, est-ce que la vente de la maison en l'état est autorisée par la loi, ou pas ?

Yapasdequoi, vous dites que désamianter n'est "pas forcément indispensable si l'amiante n'est ni dégradé ni accessible". En l'occurrence, les conduits sur lesquels a porté le diagnostic sont accessibles. Deux d'entre eux sont dans un placard, le troisième dans un regard à l'extérieur de la maison. Le rapport préconise de réaliser pour chacun une évaluation périodique, d'ici trois ans. Il précise que le matériau est non dégradé pour les deux conduits intérieurs, mais dégradé (avec "étendue ponctuelle", et "risque faible d'extension de la dégradation") pour celui qui est à l'extérieur.

Tout cela n'a pas l'air très alarmant, mais j'aimerais mieux être sûr que ce n'est pas une épée de Damocles, et qu'on ne va pas nous dire aujourd'hui que tout va bien, et dans trois ans qu'il faut tout désamianter et que ça coûte une blinde.

Par Henriri

Hello !

Nulendroit il est fréquent que certains éléments comportent de l'amiante dans des habitations d'un certain âge. Ça peut être problématique suivant l'état de ces éléments : selon qu'ils sont "durs" (conduits, couverture de toiture...) et en bon ou moins bon état, qu'ils sont moins solides (faux-plafonds, calorifugeages...) que ce sont des "tissus" (joints de porte de vieille cheminée ou chaudière...), ou du flocage anti-feu (exemple des parkings), ils peuvent libérer des fibres que les occupants peuvent inhaler.

D'où l'obligation de diagnostic amiante (repérage et état), susceptible notamment de mentionner la nécessité de "surveiller" périodiquement l'état de certains éléments amiantés, etc...:

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F742]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F742[/url]

A vous d'apprécier l'ampleur du problème (santé et finances) pour l'achat que vous envisagez. Quitte à vous payer un diagnostic plus approfondi pour éclairer votre décision... Mais par exemple une couverture de toiture en "fibrociment amianté" (vos "ardoises") n'est pas un problème pour les occupants. Ça ne devient un problème (d'exposition) que pour ses ouvriers qui seraient amenés à percer, découper ou enlever-casser cette couverture. Ça devient aussi un problème (financier) si vous vouliez la remplacer et donc l'évacuer en déchetterie spécialisée (payante) un jour. Accessoirement c'est un argument pour "discuter" le prix du bien.

Que le diagnostic "préconise de réaliser pour chacun une évaluation périodique, d'ici trois ans" tout en précisant "que le matériau est non dégradé pour les deux conduits intérieurs" est peut-être un peu "excessif" ? Idem pour le 3ème (extérieur) dont l'état est qualifié de "dégradé (avec "étendue ponctuelle" et "risque faible d'extension de la dégradation)" car si ce conduit est dans un regard je vois mal le risque d'exposition pour les occupants. A moins que les éléments amiantés soient dégradés ou volatiles leur repérage sert surtout dans la perspective de travaux susceptibles d'émettre des fibres.

A+

Par yapasdequoi

Votre article journalistique n'est pas assez précis. "le préfet peut..." c'est lorsque le logement présente un danger avéré et est qualifié d'insalubre.

Apparemment ce n'est pas tout à fait le cas.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16158]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16158
[url]

De toute façon l'amiante est une épée de Damoclès. Il n'est pas exclu que la législation se durcisse dans l'avenir. Actuellement le focus est sur la décarbonation et l'isolation thermique. Les malades de l'amiante ne coûtent sans doute pas encore assez cher à la société.

Sachez que dès que vous voudrez faire des travaux, il faudra un diagnostic spécifique et un surcoût pour la protection du chantier.

[url=https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/amiante-travaux-et-bricolage-le-reperage-une-etape-essentielle]https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/amiante-travaux-et-bricolage-le-reperage-une-etape-essentielle[/url]

Par Henriri

Hello !

Le coût d'un "chantier de désamiantage" dépend évidemment de l'ampleur des travaux (blocage de tout un bâtiment, toiture solide d'une maison individuelle, 3 conduits solides...). Nul n'aurait pu vous dire peut-être convenir avec le vendeur de pouvoir faire faire un devis de désamiantage des éléments en cause afin d'y voir plus clair... NB : il existe des aides en la matière.

Lecture : [url=https://www.ecologie.gouv.fr/lutte-contre-lamiante]https://www.ecologie.gouv.fr/lutte-contre-lamiante[/url]

SVP pouvez-vous reproduire le libellé des conclusions du diagnostic amiante ?

A+

Par Nul en droit

pouvez-vous reproduire le libellé des conclusions du diagnostic amiante ?

Le voici.

1) Pour l'intérieur.

Description : 2 conduits de ventilation haute et basse en fibres-ciment

Composant de la construction : Conduits de fluides (air, eau, autres fluides)

Partie à sonder : Conduits

Liste selon annexe.13-9 du CSP: B

Conclusion : Présence d'amiante (Sur jugement personnel)

État de conservation : Matériau non dégradé.

Risque de dégradation : Risque de dégradation faible ou à terme

Préconisation : Il est recommandé de réaliser une évaluation périodique

2) Pour l'extérieur.

Description: Conduit en fibres-ciment dans le regard

Composant de la construction: Conduits de fluides (air, eau, autres fluides)

Partie à sonder: Conduits

Liste selon annexe.13-9 du CSP: B

Conclusion : Présence d'amiante (Sur jugement personnel)

État de conservation : Matériau dégradé (étendue ponctuelle)

Risque de dégradation : Risque faible d'extension de la dégradation

Préconisation : Il est recommandé de réaliser une évaluation périodique

Le rapport précise aussi que certaines parties n'ont pas pu être examinées : un débarras et le garage (trop encombrés), ainsi que des conduits de ventilation en façade de la maison (non visibles sans risque de dégradation des grilles en plastique). Du coup, il indique ce qui suit.

Les obligations réglementaires du (des) propriétaire(s) prévues aux articles R.1334-15 à R.1334-18 du Code de la Santé Publique, ne sont pas remplies conformément aux dispositions de l'article 3 de l'arrêté du 12 Décembre 2012 (Listes "A" et "B"). De ce fait le vendeur reste responsable au titre des vices cachés en cas de présence d'Amiante. En cas de présence d'Amiante, et si il y a obligation de retrait, ce dernier sera à la charge du vendeur.

Évidemment, cette dernière phrase m'intéresse au plus haut point. Jusqu'où va cette responsabilité du vendeur ? Combien de temps reste-t-elle valable ? Est-elle transmissible aux héritiers ? Je suis surpris que tout cela ne soit pas précisé.

Par Henriri

(suite)

Quatre rebonds de ma part :

- Personnellement ce qui est dit des 3 conduits en question ne m'empêcherait d'acheter cette maison (exposition négligeable des occupants).
- Par contre vos citations n'évoque pas les "ardoises" de la toiture. Si ce sont des éléments amiante je ne craindrais pas plus pour les occupants, bien plus financièrement un jour il fallait remplacer la toiture (ce chantier de "désamiantage" serait plus conséquent...);
- Interrogez le diagnostiqueur sur son rapport et particulièrement sur le dernier paragraphe cité pour bien en comprendre le sens et les prolongements. Payez-vous peut-être une consultation avec un avocat spécialisé "immobilier" ?
- Tout ça vous donne matière à négociation et accord avec le vendeur (d'où mon idée de faire un complément de diagnostic puis un devis de travaux de désamiantage et remplacement des éléments en question).

A+

Par Nul en droit

En ce qui concerne les tuiles (on va les appeler comme ça...), j'ai laissé courir, car d'après ce que j'ai appris, si elles contenaient de l'amiante, le seul fait que le diagnostiqueur ne le mentionne pas alors qu'elles sont accessibles le mettrait en faute, et nous couvrirait.

Pour le reste, c'est plus compliqué. Le marché immobilier est en ébullition dans notre ville, il est impossible en pratique de négocier quoi que ce soit. Deux autres maisons nous sont passées sous le nez comme ça, dont l'une pour laquelle l'annonce était parue la veille au soir (nous étions la deuxième visite, tout comme pour celle-ci). Donc, soit on prend, soit on laisse, et il faut le dire vite.

Je n'ai pas pu avoir le diagnostiqueur pour l'instant, mais la secrétaire m'a indiqué que cette phrase selon laquelle "s'il y a obligation de retrait, ce dernier sera à la charge du vendeur", n'était là que pour les protéger, eux, puisqu'il n'a pas pu accéder à tout. Mais que ça nous protège, nous, à partir du moment où nous savons qu'il n'a pas pu tout voir, rien n'est moins sûr.

Par yapasdequoi

Vous avez raison de douter, puisque cette phrase signée du diagnostiqueur n'engage en rien le vendeur.

Le vendeur particulier (= non professionnel de l'immobilier, promoteur, etc) est systématiquement exonéré par l'acte de vente des vices cachés. Vous achetez "en l'état" et avec la connaissance des diagnostics.

Si de l'amiante est découverte plus tard, il faudra prouver (et c'est en général TRES difficile) que le vendeur a sciemment dissimulé cette amiante. Dans ce cas il vous faut un (bon) avocat et lancer une procédure pour dol, qui dure des années, sans pouvoir faire de travaux dans l'intervalle.

Commencez par faire établir un devis pour le désamiantage et vous saurez le risque que vous prenez.

Par Nul en droit

Nous avons rendez-vous ce soir pour donner notre réponse définitive et, le cas échéant, établir avec l'agence et les vendeurs le compromis de vente. Il me semble que les conduits intérieurs ne risquent rien, car ils sont protégés. En revanche, celui qui est à l'extérieur est un peu plus exposé, et puisqu'il est déjà fissuré, je pense qu'on devrait le remplacer.

Est-ce qu'on peut mettre les clauses suspensives suivantes dans le compromis de vente ?

1) Le diagnostiqueur doit repasser pour terminer l'examen de ce qu'il n'a pas pu voir dans les locaux encombrés. S'il ne trouve rien de nouveau, parfait, sinon ça remet tout en question.

2) Le remplacement du tuyau d'évacuation des eaux usées en fibro ciment, celui qui est fissuré, doit être réalisé pour la vente, ou au moins chiffré et déduit du prix de vente.

Par yapasdequoi

Apparemment vous n'êtes pas vraiment en position pour négocier quoi que ce soit... Mais vous pouvez demander, et le vendeur peut refuser.

Vous n'avez pas votre propre notaire ? Dommage. Il n'est pas trop tard ...

Par isernon

en utilisant le verbe pouvoir, la réponse est très souvent positive, donc oui vous pouvez demander d'inclure dans la promesse synallagmatique (compromis) de vente, des clauses suspensives mais le vendeur peut très bien refuser de signer ce document surtout si le marché immobilier dans votre ville est favorable au vendeur.