



Diagnostic amiante

Par april53

Bonjour,

Je suis propriétaire d'une maison du début des années 80 que j'ai mis en vente. J'ai fait réaliser le diagnostic assainissement et les diagnostics immobiliers (Dpe, électricité, erp, et amiante)

Tout est ok au niveau des diagnostics sauf pour diagnostic amiante qui me pose question. Dans mon rapport amiante, il est indiqué : "Dans le cadre de la mission, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante". Or le diagnostiqueur a émis une réserve dans le rapport concernant le vide sanitaire qui est inaccessible sans destruction (donc n'a pas fait l'objet de diagnostic).

Je suis un peu perdu. Je souhaite bien sûr une totale transparence avec l'acheteur. Je voudrais si la vente de ma maison est possible dans mon cas. Et si oui comment la mener à bien (clause particulière, négociation sur le prix , ou autre) ? J'aimerais vos conseils avisés

Merci d'avance

Par yapasdequoi

Bonjour,

La réserve n'empêche pas la vente. L'acquéreur est informé par le diagnostic de cette réserve. Il peut demander à approfondir les investigations, ou acheter en acceptant la situation. Votre NOTAIRE est le mieux placé pour vous conseiller.

Par april53

merci beaucoup pour votre réponse

Je dois rencontrer mon notaire cette semaine mais je voulais déjà avoir quelques informations.

Si un jour, de l'amiante est découverte dans le vide sanitaire, dans le cas où l'acquéreur a acheté le bien en toute transparence, qui aurait à sa charge un éventuel désamiantage ?

Plus globalement, pensez-vous qu'il faille utiliser des clauses particulières dans la promesse de vente pour se prémunir d'éventuelles contestations après la vente ?

Par isernon

bonjour,

l'acquéreur potentiel aura connaissance de la réserve concernant l'absence d'accès au vide sanitaire, comme parfois l'inaccessibilité des combles ou autres lieux inaccessibles sans destruction, il achète ou pas.

salutations

Par april53

Merci pour vos réponses

Par Isadore

Bonjour,

Si un jour, de l'amiante est découverte dans le vide sanitaire, dans le cas où l'acquéreur a acheté le bien en toute transparence, qui aurait à sa charge un éventuel désamiantage ?
L'acquéreur.

Comme l'ont dit les autres, le diagnostic informe clairement l'acquéreur du problème, il achète ou non.

Si votre conscience vous l'impose, vous pourrez répéter le contenu du diagnostic à l'oral à vos candidats-acquéreurs. Mais légalement ce sera à eux de lire les documents.

L'amiante n'est un problème que s'il est inhalé. Tant que les combles sont inaccessibles, votre acquéreur ne risque rien. Et si un jour il fait des travaux à lui de se poser la question.

Par april53

merci pour ces précisions

Par Henriri

Hello !

April, les rapports des divers diagnostics réglementaires sont fournis aux acquéreurs justement pour qu'il achètent en connaissance de cause.

De plus à mon avis il n'y a pas à s'inquiéter de présence d'amiante dans un vide sanitaire inaccessible. Quelle forme d'amiante peut-on y rencontrer ? Des flocages, calorifugeages ou faux-plafonds plus ou moins friables ("liste A" des matériaux pouvant libérer des fibres avec le temps) ? C'est peu probable dans un vide-sanitaire... Des enduits, panneaux, dalles de sol, conduits, joints, revêtements, clapets, etc plus solides (liste B des matériaux pouvant libérer des fibres si on les sollicite) ? Cette sollicitation est exclue puisque personne n'accède dans cet endroit.

Les habitants de votre maison ne peuvent donc pas être exposés des fibres d'amiante dans ce vide sanitaire s'il s'y trouvait des matériaux amiantés !

En fait la mention qui vous tracasse sera utile si un jour le propriétaire de cette maison envisage des travaux amenant du personnel à ouvrir et pénétrer dans le vide sanitaire. Alors il faudra compléter le diagnostic amiante de manière à ce que ces travaux prennent en compte le risque d'exposition à des fibres d'amiante le cas échéant selon les opérations prévues.

J'invente un exemple avec une conduite d'évacuation WC en fibro-ciment qui chemine dans ce vide-sanitaire : le propriétaire veut faire des travaux qui la remette en cause, il doit faire le diagnostic amiante dans le vide sanitaire et le communiquer à l'entreprise(s) contactée, si cette conduite est analysée comme étant en fibro-ciment amianté alors l'entreprise(s) qui va procéder à la dépose de cette conduite va intégrer les dispositions de prévention amiante dans son devis (dépose en sécurité + gestion des déchets)...

A+