



Diagnostic immobilier : état d'amiante

Vérfié le 02 août 2019 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

L'état d'amiante est un document qui mentionne la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante dans un logement. Ce diagnostic concerne les logements dont le permis de construire a été délivré avant juillet 1997. Il a pour objectif d'informer le candidat acquéreur sur le bien qu'il projette d'acheter.

De quoi s'agit-il ?

L'état d'amiante est un diagnostic qui permet de repérer dans le logement la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante.

Le vendeur doit prendre l'initiative de faire réaliser ce diagnostic par un professionnel. Ce diagnostic doit être intégré au sein d'un dossier de diagnostic technique (DDT) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10798>) qui doit être annexé à la promesse de vente ou, à défaut, à l'acte de vente.

Avant de réaliser des travaux comportant des risques d'exposition à l'amiante des travailleurs intervenant sur le chantier, un repérage de l'amiante doit être réalisé par un diagnostiqueur. Ce repérage doit respecter certaines conditions techniques.

Logements concernés

L'état d'amiante doit être réalisé en cas de vente (ou location) d'un logement (appartement, maison individuelle, dépendance) dont le permis de construire a été délivré avant juillet 1997.

Réalisation du diagnostic

L'état d'amiante doit être réalisé par un diagnostiqueur professionnel répondant à certains critères notamment de certification.

Où s'adresser ?

- [Trouver un diagnostiqueur immobilier certifié](http://diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr/index.action) (http://diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr/index.action)

Les investigations du diagnostiqueur doivent porter sur une liste de matériaux et produits répertoriés

(<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEX000006072665&idArticle=LEGIARTI000006908102>).

Conséquences en présence d'amiante

En présence d'amiante le rapport du diagnostiqueur peut préconiser :

- soit une évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux ou produits contenant de l'amiante,
- soit une analyse de risque approfondie, notamment à l'aide de mesures d'empoussièrement dans l'atmosphère,
- soit des actions correctives et mesures conservatoires pouvant aller jusqu'à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante.

Durée de validité

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Diagnostic réalisé avant le 1er avril 2013

Il doit être renouvelé avant la vente du logement.

Diagnostic réalisé à partir du 1er avril 2013

La durée de validité de l'état d'amiante est illimitée.

Il est toutefois conseillé de faire réaliser un nouveau diagnostic à chaque vente si vous avez effectué des travaux de rénovation après avoir fait réaliser le diagnostic amiante. Ces travaux peuvent effectivement mettre en évidence des matériaux ou produits contenant de l'amiante non visibles lors de la réalisation du diagnostic précédent.

Sanctions

Pour le vendeur

La responsabilité du vendeur peut être engagée s'il ne transmet pas volontairement le diagnostic ou s'il mentionne de fausses informations dans l'annonce de vente pour induire le futur acquéreur en erreur.

L'acquéreur peut saisir le tribunal (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20851>) pour demander l'annulation de la vente ou des dommages-intérêts.

L'acquéreur peut également saisir le service des fraudes de la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34284>).

La DGCCRF peut infliger au vendeur :

- une amende de 300 000 €,
- et une peine de 2 ans de prison.

Le vendeur peut également se voir infliger une amende de 1 500 € s'il a recours à un diagnostiqueur non certifié pour réaliser le diagnostic β 000 € en cas de récidive).

Pour le diagnostiqueur

S'il commet une faute dans l'exercice de sa mission en ne respectant pas les règles de l'art et les normes (par exemple, diagnostic erroné) il est tenu d'indemniser l'acheteur pour le préjudice subi.

Il peut se voir infliger une amende de 1 500 € s'il exerce sans certification (3 000 € en cas de récidive).

Pour le notaire

La responsabilité du notaire peut notamment être engagée s'il a validé la vente en l'absence de diagnostic ou en ayant connaissance d'informations mensongères induisant le futur acquéreur en erreur.

L'acquéreur peut saisir le tribunal (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20851>) et obtenir des dommages-intérêts.

L'acquéreur peut également saisir le service des fraudes de la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34284>).

La DGCCRF peut infliger au notaire :

- une amende de 300 000 €,
- et une peine de 2 ans de prison.

Textes de référence

- Code de la santé publique : article R1334-14 [↗](http://legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000024140902&cidTexte=LEGITEXT000006072665) (<http://legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000024140902&cidTexte=LEGITEXT000006072665>)
Prévention des risques liés à l'amiante
- Code de la santé publique : annexe 13-9 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006072665&idArticle=LEGIARTI000006908102) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006072665&idArticle=LEGIARTI000006908102>)
Liste des matériaux et produits à vérifier
- Arrêté du 14 décembre 2010 portant agrément d'organismes habilités à procéder aux mesures de la concentration d'amiante [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000023305590) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000023305590>)
- Arrêté du 16 juillet 2019 relative au repérage de l'amiante avant travaux [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000038777498) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000038777498>)

Pour en savoir plus

- Repérage de l'amiante avant travaux [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000038777498) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000038777498>)
Legifrance
- Amiante : liste des matériaux à vérifier [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006072665&idArticle=LEGIARTI000006908102) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006072665&idArticle=LEGIARTI000006908102>)
Direction de l'information légale et administrative (Dila) - Premier ministre

COMMENT FAIRE SI...

- J'achète un logement (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F15913>)

Tous les Comment faire si... (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/comment-faire-si>)