

ASSEMBLÉE NATIONALE

6 septembre 2013

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ - (N° 1329)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N° 505

présenté par

M. Vitel

ARTICLE PREMIER

Rédiger ainsi l'alinéa 41 :

« 3° Le dossier amiante – parties privatives mentionné à l'article R. 1334-29-4 du code de la santé publique ou le dossier technique amiante mentionné à l'article R. 1334-29-5 du même code portant sur les locaux loués ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'article L. 1334-13 du code de la santé publique traite d'un état mentionnant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante devant être produit lors de la vente d'un immeuble bâti.

Il n'est pas opportun de faire référence à cet article portant exclusivement sur les obligations du vendeur d'un immeuble bâti dans la loi du 6 juillet 1989 concernant les rapports entre les bailleurs et les locataires.

La réglementation concernant la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis a été récemment modifiée par le décret n° 2011-629 du 3 juin 2011 et les arrêtés pris pour son application publiés seulement fin décembre 2012. Or, cette réglementation fait peser des obligations différentes sur les vendeurs et les bailleurs.

Faire référence à l'article L. 1334-13 du code de la santé publique dans la loi du 6 juillet 1989 aurait pour conséquence d'alourdir les obligations de nombreux bailleurs.

En effet, ceux-ci ne sont pas tenus de faire procéder à des repérages dans les immeubles bâtis comportant un seul logement alors que l'article L. 1334-13 impose de fournir un rapport de

repérage des matériaux des listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique en cas de vente de tels biens.

Dans les parties privatives d'immeubles collectifs d'habitation, les bailleurs ne sont tenus de faire procéder qu'au repérage des matériaux de la liste A alors que l'article L. 1334-13 impose de fournir un rapport de repérage des matériaux des listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique en cas de vente de tels biens.

Un tel alourdissement des obligations des bailleurs moins d'un an après la dernière modification de la réglementation concernant la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis ne va pas dans le sens d'une nécessaire sécurité juridique.

Les articles R. 1334-29-4 et R. 1334-29-5 imposent déjà aux propriétaires de parties privatives d'immeubles collectifs d'habitation et aux propriétaires d'autres immeubles de tenir à la disposition des occupants, dont les locataires, le dossier amiante – parties privatives ou le dossier technique amiante ainsi que de les informer de leur existence et de leurs modalités de consultation.

Le fait d'imposer l'annexion de ce dossier au bail afin de parfaire l'information du locataire dès la conclusion du contrat paraît opportun. C'est le sens de cet amendement.

En revanche, le bailleur ne doit pas être obligé d'annexer au bail le dossier technique amiante portant sur les parties communes. En effet, ceci aurait pour conséquence d'engager sa responsabilité à l'égard du locataire en cas de défaut d'annexion ou d'annexion d'un dossier non actualisé. Or, sauf à être le propriétaire unique de l'immeuble, le bailleur n'est pas responsable de l'absence de constitution de ce dossier ou de son défaut d'actualisation