



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

amiante et plomb

Question écrite n° 9314

Texte de la question

M. Bernard Roman attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur l'insécurité juridique qui entoure les nouvelles dispositions réglementaires en matière de recherche d'amiante et d'état d'accessibilité au plomb dans les parties communes lors d'une vente de lot de copropriété. Un communiqué de la direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction du 30 août 2002 précise que le constat amiante prévu au décret du 3 mai 2002 relève de la compétence du syndicat de copropriétaires pour ce qui concerne les parties communes et en déduit que le copropriétaire vendeur ne peut s'engager que sur les parties privatives. En ce qui concerne l'état des risques d'accessibilité au plomb, pour les immeubles qui y sont soumis, le ministère de l'emploi et de la solidarité précise dans le Guide méthodologique pour la réalisation de l'état des risques d'accessibilité au plomb que si l'état des risques n'a pas été réalisé sur les parties communes, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés concernant ces parties communes, sa responsabilité pouvant donc être recherchée solidairement avec les autres copropriétaires. Il existe donc une divergence d'interprétation puisque dans le cas du constat amiante, son absence dans les parties communes permettrait au vendeur d'exonérer sa garantie à raison de l'impossibilité juridique de procéder au diagnostic, alors qu'en ce qui concerne l'état des risques d'accessibilité au plomb, son absence dans les parties communes n'autoriserait pas le vendeur à s'exonérer de sa garantie. Il lui demande donc si le Gouvernement envisage de procéder à une harmonisation des deux interprétations et dans quel sens.

Texte de la réponse

L'honorable parlementaire attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer, sur deux documents relatifs aux conséquences juridiques de la non-production, en cas de vente d'un lot de copropriété, d'un état des risques d'accessibilité au plomb ou d'un constat d'amiante portant sur les parties communes. Il n'y a pas de divergence d'interprétation entre le communiqué diffusé le 30 août 2002 par la direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction et la circulaire conjointe des ministères en charge de la santé et du logement datée du 16 janvier 2001. Dans les deux cas il est indiqué qu'il appartient au copropriétaire de produire, en cas de vente d'un appartement situé dans un immeuble collectif d'habitation en copropriété, un constat de présence ou d'absence d'amiante ainsi qu'un état des risques d'accessibilité au plomb, lorsque l'immeuble entre dans les champs d'application prévus par les textes. Ces obligations de repérages étant à la charge du syndicat des copropriétaires pour les parties communes, il ne peut pas être exigé du copropriétaire qu'il produise d'autre document que ceux portant sur les parties privatives. Dans ce cas, l'exonération de la garantie des vices cachés ne pourra s'appliquer que sur les parties du bien vendu pour lesquelles les constats exigés par la réglementation auront été annexés aux actes de vente, c'est-à-dire sur les parties privatives. Par ailleurs, en ce qui concerne l'amiante, le copropriétaire vendeur est tenu de fournir, pour les parties communes, les résultats des recherches préexistantes de flocages, calorifugeages et faux-plafonds contenant de l'amiante réalisées entre 1996 et 1999 en application du décret n° 96-97 du 7 février 1996, ainsi que la fiche récapitulative du dossier technique amiante, que ce même décret impose de constituer au plus tard

le 31 décembre 2005 pour les parties communes d'immeubles en copropriété, lorsqu'elle existe effectivement.

Données clés

Auteur : [M. Bernard Roman](#)

Circonscription : Nord (1^{re} circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 9314

Rubrique : Produits dangereux

Ministère interrogé : équipement, transports et logement

Ministère attributaire : équipement, transports et logement

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 7 avril 2003

Question publiée le : 23 décembre 2002, page 5093

Réponse publiée le : 14 avril 2003, page 2987