

L'amiante, le bailleur et le locataire

Le bailleur d'un immeuble collectif d'habitation dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997 doit informer le locataire occupant de la présence éventuelle d'amiante (décret du 29/7/04 / Code santé publique art. R. 1334-22 et R. 1334-28). Pour cela le bailleur doit tenir à la disposition des occupants de l'immeuble :

- * un dossier technique visant les parties communes et privatives et concernant les flocages, calorifugeages et faux plafonds,
- * un dossier technique amiante ne visant que les parties communes de l'immeuble, et concernant les autres matériaux et produits contenant de l'amiante,
- * une fiche récapitulative de ce dossier.

Dès lors qu'une personne est appelée à effectuer des travaux dans l'immeuble bâti, les propriétaires doivent lui communiquer ces pièces.

Le repérage d'amiante est donc obligatoire sur les travaux de flocages, calorifugeages et faux plafonds des immeubles collectifs. **Si le contrôle dénote des éléments dégradés, le bailleur a l'obligation de faire les travaux.** En ce qui concerne les autres matériaux contenant de l'amiante, le repérage n'est pas obligatoire sur les parties privatives des immeubles collectifs, mais il est impératif sur les parties communes. **Il n'y a aucune obligation particulière sur les parties privatives.**

Aucune obligation de repérage d'amiante n'est prévue pour les maisons individuelles.

Quant aux obligations du bailleur relatives aux grosses réparations, si le locataire démontre la présence d'amiante dégradée dans son logement, sur la base de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, le bailleur a l'obligation de prendre en charge le coût des travaux d'enlèvement de l'amiante car il ne s'agit pas d'entretien courant. Une réponse ministérielle (*ci-dessous*) précise en effet que les dispositions du décret du 7 février 1996 relatif au "désamiantage" des immeubles bâtis s'imposent aux



ADIL 81

Résidence Leclerc - 3 Bd Lacombe - 81000 ALBI

☎ 05.63.48.73.80 - Fax 05.63.48.73.81

E-mail : adil81@wanadoo.fr - site : adil81.org

*Information donnée sous réserve de
l'interprétation souveraine des tribunaux*

Imprimé et réalisé à l'ADIL 81 - le 3 juillet 2008

propriétaires de ces immeubles et non aux locataires. Le coût des travaux de retrait des matériaux contenant de l'amiante reste à la charge du propriétaire.

Il convient également de noter que le bailleur doit délivrer au locataire un logement décent exempt de tout risque pour sa santé et sa sécurité physique (*article 6 précité et décret du 30 janvier 2002*). Si le locataire démontre que sa santé et/ou sa sécurité sont « en danger » de par la présence d'amiante dégradée dans les parties privatives louées, il peut engager une action de demande de mise aux normes du logement. Pour se faire, il doit au préalable faire constater l'état de fait par un professionnel (huissier de justice, expert) et mettre en demeure le bailleur de réaliser les travaux nécessaires. A défaut de réponse ou en cas de refus du bailleur, le preneur peut saisir : soit la commission départementale de conciliation (*solution amiable au litige*) soit le tribunal d'instance afin de contraindre le bailleur à exécuter les travaux.

Réponse ministérielle n° 6430 JOAN Q, 3 mars 2003

« Mme Fraysse attire l'attention de M. le ministre de l'Équipement, des Transports, du Logement, du Tourisme et de la Mer sur la prise en charge financière des travaux liés à la présence d'amiante. Le décret n° 96-1133 du 24 décembre 1996 a interdit l'usage de l'amiante, depuis plusieurs textes réglementaires sont venus le compléter. Dans le cas où le "diagnostic amiante" révèle la présence d'amiante dans des faux plafonds installés par le locataire, les travaux nécessaires au désamiantage sont-ils à la charge du locataire ou du propriétaire ? En effet, cette question se pose dans la mesure où le décret n° 82-1164 du 30 décembre 1982 relatif aux réparations locatives stipule que "sont des réparations locatives les travaux d'entretien courant et, de menues réparations". Les travaux occasionnés par l'enlèvement de dalles contenant de l'amiante peuvent être considérés comme des gros travaux et à ce titre à la charge du bailleur. Elle lui demande de bien vouloir lui préciser si l'enlèvement des dalles et faux plafonds contenant de l'amiante et posés par les locataires sont des gros travaux à charge des propriétaires.

Réponse. - *L'honorable parlementaire attire l'attention du Ministre de l'Équipement, des Transports, du Logement, du Tourisme et de la Mer, sur la prise en charge du coût des travaux de désamiantage. Les obligations réglementaires prévues par le décret n° 96-97 du 7 février 1996, qui contribuent à la prévention contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis s'imposent aux propriétaires de ces immeubles et non aux locataires. Lorsqu'en application de ce même décret des travaux de retrait des matériaux contenant de l'amiante s'avèrent nécessaires, ils ne peuvent en aucun cas être considérés comme des "travaux d'entretien courant" ou "menues réparations" au sens du décret n° 82-1164 du 30 décembre 1982 et leur coût demeure en conséquence à la charge du propriétaire. »*

Retrouvez toutes nos publications sur :

www.adil81.org

Nouvel indice de référence des loyers :



1^{er} trimestre 2008 :
115.12 soit + 1.81 %