

# Votre copropriété



CHAMBRE FNAIM DE L'IMMOBILIER DE PARIS ET DE L'ILE-DE-FRANCE

## ► La lettre d'information des syndicats et gérants FNAIM Paris-Ile de France

### AMIANTE ET COPROPRIÉTÉ : LUMIÈRE SUR LES DERNIÈRES MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES

En raison de ses effets cancérigènes, l'amiante qui a été souvent utilisé en construction pour ses propriétés de résistance au feu ou d'isolation phonique a fait l'objet dès 1996 de nombreuses dispositions réglementaires pour en interdire l'utilisation et pour assurer peu à peu une élimination des matériaux et produits en contenant.

Pour plus de clarté dans cette réglementation dense, un décret est paru le 3 juin 2011 suivi de 3 arrêtés qui le rendent applicable<sup>1</sup>.

#### ◆ Le repérage de l'amiante

Les matériaux et/ou produits contenant de l'amiante sont classés au sein de 3 listes. L'annexe 13-9 du Code de la santé publique est modifiée. Elle se divise en trois listes :

- **Liste A** : flocages, calorifugeages et faux plafonds. Le principe et les conséquences du repérage de ces matériaux contenant de l'amiante restent inchangés.
- **Liste B** : reprise de l'ancienne annexe 13-9, de laquelle ont été exclus les flocages, calorifugeages et faux plafonds et à laquelle ont été ajoutés des éléments extérieurs qui doivent faire l'objet de repérage amiante : toitures, bardages et façades légères et conduits en toiture et façade.
- **Liste C** : reprise de l'annexe 1 de l'arrêté du 2 janvier 2002 relatif au repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition. A noter que cette liste n'est pas exhaustive : l'opérateur est donc invité à la compléter lors de sa mission, en tant que de besoin.

#### ◆ Quel repérage pour quel type de situation ?

##### HORS DU CADRE D'UNE VENTE IMMOBILIERE

Personnes concernées par l'obligation de repérage amiante	Type de repérage à effectuer	Personnes destinataires de l'information
Propriétaires des parties privatives d'immeubles collectifs d'habitation (copropriétaires, propriétaires bailleurs)	Dossier Amiante-parties privatives (DAPP) comprenant : - rapport de repérage de la liste A - le cas échéant, la mesure d'empoussièrement, de travaux de retrait ...	Tenir à la disposition de tout occupant (locataire par exemple) ou toute entreprise ayant à réaliser des travaux sur les parties privatives
Propriétaires d'immeubles d'habitation ne comportant qu'un seul logement (maison individuelle)	Aucun repérage	-
Propriétaires des parties communes d'immeubles collectifs d'habitation (syndicat, propriétaire unique d'un immeuble collectif) et Propriétaires d'autres immeubles à l'exclusion de ceux cités précédemment (usage commercial, professionnel ...)	Dossier Technique Amiante (DTA) comprenant : - rapport de repérage des listes A et B - le cas échéant, la mesure d'empoussièrement, de travaux de retrait ... - des recommandations de sécurité - une fiche récapitulative	Tenir à la disposition de tout occupant de l'immeuble et transmettre la fiche récapitulative dans certains cas
Propriétaires d'immeubles bâtis à démolir	Repérage comprenant la liste C	Communiquer à toute personne organisant ou effectuant les travaux de démolition

#### A SAVOIR :

- Lorsque les propriétaires sont soumis aux obligations de mesures d'empoussièrement de fibres d'amiante dans l'air, ils doivent faire réaliser ces mesures dans les trois mois à compter de la date de remise du rapport de l'opérateur de repérage.
- L'examen visuel après travaux de retrait ou confinement et la mesure d'empoussièrement associée deviennent obligatoires pour les matériaux et produits de la liste B, lorsque ces travaux sont effectués à l'intérieur des bâtiments.
- Le dossier technique amiante doit être mis à jour conformément aux dernières dispositions :
  - Lors de toute découverte (opération de repérage ou information portée à la connaissance du propriétaire) de matériaux et produits contenant de l'amiante ;
  - Lors de surveillance périodique de matériaux et produits contenant de l'amiante ;
  - Lors de travaux portant sur des matériaux et produits contenant de l'amiante.

##### DANS LE CADRE D'UNE VENTE IMMOBILIERE

Opérations concernées	Type de repérage à effectuer et documents à avoir	Personnes destinataires de l'information
Vente de tout ou partie d'un immeuble collectif d'habitation	- rapport de repérage des listes A et B sur partie privative - fiche récapitulative du DTA sur les parties communes	Acquéreur
Vente d'un immeuble d'habitation ne comportant qu'un seul logement	Rapport de repérage des listes A et B	Acquéreur
Vente de tout autre immeuble	Fiche récapitulative du DTA sur les parties communes	Acquéreur

<sup>1</sup> Décret n°2011-629 du 3 juin 2011 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis, JO du 5 juin 2011  
Arrêtés du 12 décembre 2012 et du 21 décembre 2012

Un arrêté du 5 février 2013 est venu préciser les types de détecteurs pouvant être installés et où les installer. Il interdit également expressément leur pose dans les parties communes des immeubles d'habitation.

C'est la loi n° 2010-238 du 9 mars 2010 qui rend obligatoire, pour la 1ère fois, l'installation de DAAF (Détecteur Autonome Avertisseur de fumée) dans les parties privatives des immeubles, avec une date butoir au 8 mars 2015.

Un décret du 10 janvier 2011 a apporté un complément d'information en indiquant comment ces détecteurs doivent fonctionner et qui est responsable de leur pose et de leur entretien.

Tous les logements sont concernés, vides ou meublés, neufs ou anciens, résidences principales ou secondaires, dans le parc privé ou social.

L'installation et l'entretien incombent à l'occupant, c'est-à-dire au propriétaire lorsqu'il occupe lui-même son bien ou au locataire lorsque le bien est loué. Attention, pour les locations meublées, locations saisonnières ou pour les logements de fonction, c'est le propriétaire bailleur qui devra dans tous les cas s'en charger.

## ◆ Combien de DAAF faut-il installer et où ?

Au moins un détecteur de fumée normalisé est installé dans chaque logement, de préférence dans la circulation ou dégagement desservant les chambres. Il est fixé solidement en partie supérieure, à proximité du

point le plus haut et à distance des autres parois ainsi que des sources de vapeur.

L'occupant ou, le cas échéant, le propriétaire bailleur s'assure de la mise sous tension du détecteur en vérifiant que le voyant prévu à cet effet est allumé et, en tant que de besoin, remplace les piles lorsque le signal de défaut de batterie est émis. Il procède également au test régulier du détecteur.

## ◆ Quelles sont les caractéristiques d'un détecteur de fumée ?

Outre le marquage CE (conformité de l'appareil à la norme NFEN 14604), l'arrêté énonce les caractéristique obligatoire du détecteur notamment comporter un indicateur de mise sous tension, et un signal visuel, mécanique ou sonore, indépendant d'une source d'alimentation, indiquant l'absence de batteries ou piles.

L'arrêté interdit l'utilisation de détecteurs à ionisation. Il interdit également l'installation de détecteurs de fumée dans les parties communes des immeubles d'habitation, mais donne des consignes de sécurité.

## ◆ Et du côté des compagnies d'assurance ?

Celles-ci pourront prévoir une minoration de la prime si l'assuré leur remet une attestation selon laquelle il a bien équipé son logement d'un détecteur de fumée. L'arrêté fixe le contenu de cette attestation.

Si vous êtes membre d'un conseil syndical vous pouvez suivre les formations animées par les professionnels de la Chambre FNAIM Paris Ile de France qui ont lieu de 18 h 00 à 20 h 30 à la Maison de l'immobilier, 27 bis avenue de Villiers, 75017 Paris.

Elles vous permettront d'améliorer vos connaissances dans le domaine de la copropriété et d'échanger avec des syndics professionnels ainsi que d'autres membres de conseils syndicaux de Paris et de l'Ile de France.

La prochaine formation sur le thème « l'heure du bilan » aura lieu le 18 juin 2013 avec l'intervention de Claude CHETRIT et des membres de la commission administration de biens de la Chambre FNAIM Paris Ile de France.

Le programme des formations qui se tiendront à compter du mois de septembre 2013 sera disponible dans le prochain numéro de la Lettre Votre Copropriété.

### Pour vous inscrire, contactez : Dominique LE LAY

Tél : 01 40 53 73 81 - Fax : 01 43 80 22 28 -

Mail : [dlelay@fnaim-idf.com](mailto:dlelay@fnaim-idf.com)

## IRL 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2013 : 124,25

**Variation annuelle : + 1,54 %**

Parution INSEE du 16/04/2013

## ICC 4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2012 : 1 639

**Variation annuelle : + 0,06 %**

Parution INSEE du 05/04/2013

## ILC 4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2012 : 108,34

**Variation annuelle : + 1,94 %**

Parution INSEE du 05/04/2013

Plus d'info sur [www.lamaisondelimmobilier.org](http://www.lamaisondelimmobilier.org) (rubrique espace pratique)

## DU CÔTÉ DES TRIBUNAUX

### ◆ Arrêt du Conseil d'Etat, 28 décembre 2012, n° 347252 :

Le Conseil d'Etat précise les deux conditions cumulatives nécessaires pour qu'un immeuble soit assujéti à la taxe d'habitation : celui-ci doit être meublé au 1er janvier et cet ameublement doit être suffisant pour permettre un usage d'habitation des locaux.

### ◆ Arrêt de la Cour d'appel de Paris, 5 décembre 2012, n° 10/23732 :

Même si le remplacement d'un ascenseur est cher et que le confort et l'esthétique de l'équipement en sont améliorés, cette décision peut être prise à la majorité simple de l'article 24 de la loi de 1965 comme relevant des travaux d'entretien et non d'amélioration.