

L'amiante, une ennemie insidieuse

L'amiante, source de vice caché.



L'acte de vente d'un bien immobilier doit désormais être assorti d'un certain nombre de certificats: attestation du sol, Peb, contrôle de l'installation électrique,... Cette obligation vise à mieux protéger les acheteurs en leur procurant plus d'informations pour éviter d'éventuels vices cachés par la suite. Par contre, l'ajout d'un inventaire d'amiante à l'acte de vente n'est pas obligatoire. L'Association belge des Désamianteurs met en garde.

Malgré le fait qu'elle ne puisse plus être transformée en produits depuis 1998, l'amiante reste fort présente en Belgique. Selon des estimations, 3,7 millions de tonnes d'amiante seraient «en application» actuellement. La majeure partie se trouve dans l'amiante-ciment utilisée pour la fabrication de tôles ondulées, de recouvrements de toitures et de tuyauteries. Selon toute probabilité, l'amiante est présente dans les maisons et bâtiments qui ont été construits il y a 30 ans ou plus. Elle a en effet connu ses années de gloire dans les années 60 et 70 en tant que substance ignifuge et isolante. A tel point que la Belgique était alors leader mondial de la consommation d'amiante.

“ Une rénovation récente ne garantit pas l'absence effective d'amiante dans la maison. ”

Néanmoins, les maisons construites à la fin des années 80 et au début des années 90 risquent également de contenir de l'amiante, mais cachée ensuite pendant des travaux de rénovation. Bref, une rénovation récente ne garantit pas l'absence effective d'amiante dans la maison, précise l'Abd (Association belge des Désamianteurs).

Mauvaise surprise et vice caché

La pollution par l'amiante, importante et historique dans notre pays, ne semble pas troubler notre sommeil, même si un jour, il faudra éliminer cette substance dangereuse. Les toits, les façades et les tuyauteries se détériorent avec les années, l'exposition aux éléments de la nature affaiblit la liaison de l'amiante-ciment, de sorte que les fibres d'amiante se détachent des deux côtés de la surface de l'ardoise ou de la plaque ondulée. Elles sont ensuite emportées dans la gouttière, la citerne d'eaux pluviales et autres et contaminent le sol autour de la maison ou ont un effet négatif sur la qualité d'air dans l'habitation. Ce problème bien réel est, à ce jour, transféré aux générations suivantes. Et personne ne sait quand la facture suivra. L'Ovam, l'association flamande des déchets, a fixé 2040 comme date limite pour l'élimination complète de l'amiante dans les toitures en Flandre. Aux Pays-Bas, cette même date est fixée à 2024 et est ratifiée par la loi. Dès lors, chez nous, l'acheteur d'une vieille maison qui a l'intention de la rénover risque d'avoir une mauvaise surprise. Les coûts pour faire enlever en toute sécurité de l'amiante (liée ou non liée) par une société agréée peuvent s'élever



L'inventaire d'amiante joint à l'acte de vente d'un bien est obligatoire en France.

à des milliers d'euros, jusqu'à 30.000 à 40.000 euros dans les cas extrêmes. Faute de disposer d'un inventaire d'amiante obligatoire lors de l'achat, comme cela se pratique en France, l'acheteur peut donc se retrouver face à un sérieux vice caché, la présence d'amiante dans une maison ne se révélant souvent que pendant les travaux de rénovation.

Les nouveaux propriétaires peuvent certes tenter de récupérer par voie juridique la dévalorisation causée par l'amiante présente dans le bien immobilier qu'ils ont acquis, mais la démarche est hasardeuse car la plupart des actes de ventes contiennent une clause qui stipule que le vendeur ne peut pas être mis en demeure pour des

vices cachés. Cette clause n'est cependant pas applicable lorsque le vendeur était au courant du vice caché en question. Mais, comme l'inventaire d'amiante n'est pas obligatoire et est donc rarement annexé à l'acte de vente, la mauvaise foi est difficile à prouver.

L'Abd conseille dès lors aux acheteurs s'être proactifs et de demander un inventaire d'amiante au vendeur, même s'il n'est pas obligatoire. La rédaction d'un tel inventaire par une institution agréée coûte entre 500 et 1.000 euros, un montant relativement raisonnable au vu des avantages qui en découlent. Mieux vaut prévenir que (ne pas) guérir...

ADRESSES UTILES

Association belge des Désamianteurs:
www.vab-abd.be

Association belge des victimes de
l'amiante: www.abeva.be

Ovam: www.ovam.be/milieu-gezondheid/asbest

Beliris, nouvelles enveloppes

Un avenant 2015-2017 à Beliris, l'accord entre la Région bruxelloise et le Fédéral, a été signé entre les partenaires pour financer divers grands projets dans la capitale. Le nouvel accord porte sur 375 millions d'euros sur 3 ans, mais le montant total est en fait de 721 millions si on tient compte des projets déjà entamés. La mobilité s'adjugera 37% de cette somme (plus de 250 millions), dont 50 millions par

an pour la construction de la nouvelle ligne de métro Nord.

De leur côté, les institutions culturelles bénéficieront de 86,7 millions et le Conservatoire, en état de dégradation plus qu'avancée, recevra 20 millions.

Parallèlement, la Région a négocié à 30 millions d'euros le prix du rachat des anciennes casernes de gendarmerie d'Ixelles, appartenant au Fédéral. Elle

projette d'y implanter une cité universitaire avec du logement moyen acquisitif. Une autre enveloppe de 80,9 millions servira à l'achat de terrains. C'est le cas du projet de cité des médias à Reyers et de celui de pôle multimodal à Schaerbeek-Formation.