

Le certificat amiante : la nouvelle obligation d'information

Dans le but d'éradiquer définitivement la présence d'amiante en Flandre, le gouvernement flamand a créé le certificat d'inventaire d'amiante (certificat d'amiante en abrégé). [\[1\]](#) A partir du 23 novembre 2022, le contenu de ce certificat devra être remis à l'acquéreur lors du transfert d'un bien immobilier. Cela vaut également pour la cession d'un appartement, étant entendu que pour les parties communes d'un immeuble d'habitation, cela ne deviendra obligatoire qu'à partir du 1er mai 2025.

Cette obligation s'applique non seulement lors de la vente (y compris le compromis et la promesse mutuelle d'achat-vente), mais aussi lors de la constitution de certains droits réels tels que le droit de superficie, l'usufruit ou l'emphytéose.

En toute hypothèse, tout propriétaire doit disposer d'un certificat d'amiante à partir de 2032. Un bailleur ne devra donc transmettre un certificat d'amiante à son locataire qu'à partir de cette date. Toutefois, si un bailleur dispose de cette attestation auparavant, il doit d'ores et déjà la remettre au locataire.

Il est important de noter qu'un certificat d'amiante n'est obligatoire que pour les bâtiments construits avant 2001. En principe, le certificat est valable 10 ans, mais en présence de matériaux contenant de l'amiante à haut risque, la durée de validité du certificat amiante peut être limitée à 5 ans.

Un expert certifié établira un inventaire de la présence d'amiante. L'OVAM délivrera ensuite le certificat.

Le certificat d'amiante doit être remis avant ou au plus tard au moment de la signature du contrat sous seing privé/compromis. Si le contrat sous seing privé est signé avant le 23 novembre 2022, aucun certificat d'amiante n'est à joindre à l'acte authentique qui sera passé par la suite. Il est intéressant de noter que l'OVAM indique que la remise du certificat ne peut être reportée à une date ultérieure par le biais d'une condition suspensive.

Si le certificat d'amiante n'a pas été communiqué à l'acquéreur, ce dernier a le droit de demander la nullité du contrat (d'achat). L'acquéreur peut renoncer à la sanction de nullité de l'acte authentique à condition d'avoir reçu un certificat d'amiante valide au moment de l'acte authentique.

Pour résumer : L'importance du certificat d'amiante ne peut être sous-estimé compte tenu de la sanction de nullité et de l'impossibilité de conclure l'accord sous la condition suspensive de l'obtention de ce certificat. Cela risque de surcharger le nombre (pour l'instant) limité d'experts en amiante. Il est donc préférable de ne pas attendre trop longtemps pour contacter un expert en amiante si vous souhaitez transférer un bien immobilier.

[I] Articles 33/I à 33/I7 du décret du 23 décembre 2011 relatif à la gestion durable des cycles des matières et des déchets (le "[décret matières](#)"), tel que modifié par les décrets modificatifs du 29 mars 2019 et du 20 mai 2022.

Mechelsesteenweg 127A, b1 - 2018 Anvers

t. +32 3 260 98 60 | +32 2 790 44 44

Rue de la Régence 58 boîte 8 - 1000 Bruxelles

info@schoups.be

www.schoups.com