

## DIAGNOSTICS : DETECTION DU PLOMB AVANT UNE LOCATION

Depuis le 12 août 2008, pour les logements construits avant 1949, le diagnostic plomb doit être annexé au contrat de location et il doit aussi être réalisé dans les parties communes des immeubles en copropriété.

### SUIS-JE CONCERNE PAR LE DIAGNOSTIC PLOMB (CREP) ?

Depuis le 12 août 2008, un Constat des Risques d'Exposition au Plomb (CREP est à **annexer à votre bail**. Cette obligation porte uniquement sur les biens à usage d'habitation **construits avant le 1er janvier 1949**. Les maisons, les appartements et la partie habitation des locaux mixtes (exemple : le logement affecté à une boutique) sont donc visés par cette mesure.

L'obligation de remettre un CREP ne s'applique qu'aux nouveaux contrats signés à compter du 12 août 2008 et ne concerne donc pas les baux en cours à cette date.

### POURQUOI CE DIAGNOSTIC ?

Autrefois, le plomb était très utilisé dans les peintures. Lors de la dégradation de ces peintures (fissures, dégâts des eaux...) des écailles et des poussières tombent au sol. Or elles ont un goût sucré, particulièrement apprécié des enfants. En cas d'ingestion, elles sont toxiques. C'est pourquoi il faut surveiller ces anciennes peintures.

Près de 500 nouveaux cas de saturnisme, majoritairement liés à des peintures au plomb dégradées, sont encore dépistés en France chaque année, notamment chez les enfants. Le saturnisme peut être à l'origine de coliques, d'encéphalopathie pouvant entraver le **développement intellectuel de l'enfant, d'anémie, d'atteinte des reins...**

### QUE CONTIENT CE DIAGNOSTIC ?

Ce diagnostic est réalisé par un diagnostiqueur certifié, qui se rend dans l'appartement à louer (comptez 30 minutes dans un 2 pièces). Son inspection porte sur l'ensemble des **éléments peints** de votre habitation : murs, plafonds, portes, plinthes, fenêtres, garde-corps, volets... Les canalisations en plomb ne sont donc pas concernées. Le CREP ne concerne que les parties privatives du logement, y compris les revêtements extérieurs (les volets par exemple). Cet examen n'entraîne aucune dégradation de vos peintures. Il s'agit de mesurer la concentration en plomb des revêtements du logement et de décrire leur état de conservation. Pour cela, le diagnostiqueur utilise appareil à fluorescence X, dont l'utilisation est soumise à un agrément ministériel.

Si le CREP met en évidence la présence de revêtements contenant du plomb, le propriétaire doit en informer les occupants, et les entreprises amenées à intervenir dans les locaux. Dès lors, il existe deux cas de figure :

- le revêtement n'est pas dégradé : la présence de plomb ne constitue pas un risque immédiat. Le CREP permet à l'occupant de connaître la localisation des revêtements contenant du plomb et de prendre les **précautions** nécessaires pour éviter de les dégrader.
- le revêtement est dégradé (fissuré par exemple) : la présence de plomb constitue un **risque immédiat**. Le propriétaire doit procéder aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb avant la mise en location (exemple : recouvrir la peinture avec du papier-peint ou appliquer une nouvelle peinture en ayant préalablement bouché les trous ou les fissures avec de l'enduit).

**Attention** : même lorsque vos peintures ont été récemment réalisées ou sont en parfait état, les conclusions de ce diagnostic plomb peuvent être positives. En effet, l'appareil à fluorescence X détecte les anciennes peintures au plomb sous des revêtements récents.

### QUELLE EST LA DUREE DE VALIDITE DE CE DIAGNOSTIC ?

Le jour de la signature d'un nouveau bail, le CREP doit dater de moins de six ans. Il doit également avoir été réalisé après le 25 avril 2006 (ceux qui ont été réalisés avant cette date ne sont plus valables car incomplets).

En cas d'absence de plomb, le diagnostic est **définitif**.

Concrètement :

- si vous faites réaliser un diagnostic CREP, il sera valable 6 ans si vous avez au moins une peinture contenant du plomb ; il sera définitif si aucune peinture contient du plomb (le diagnostic est appelé « négatif »),
- si vous possédez déjà un diagnostic plomb (par exemple celui réalisé lorsque vous avez acheté), il doit avoir été réalisé après le 25 avril 2006 pour que vous puissiez l'utiliser.

### QUI PEUT LE REALISER ?

Le constat de risque d'exposition au plomb doit être établi par un diagnostiqueur certifié par un organisme accrédité par le COFRAC, assuré pour son activité (responsabilité civile professionnelle) et indépendant. La

société ou le diagnostiqueur doivent pouvoir vous remettre un document attestant qu'ils sont en règle au regard de ces obligations (sur place ou à la réception des diagnostics).

[La loi, voir le texte complet](#)

Pour rappel, outre le diagnostic plomb, un bail incontestable comprend également un diagnostic de performance énergétique, et un état des risques naturels et technologiques.

#### **LA COPROPRIETE AUSSI**

---

Depuis le 12 août 2008, le diagnostic plomb est obligatoire pour les parties communes de tous les immeubles d'habitation construits avant le 1er janvier 1949.

**Attention** : les copropriétés qui n'ont pas fait expertiser leurs parties communes doivent agir. L'absence de CREP à la date du 12 août constitue un manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence. Ce qui est susceptible d'engager la responsabilité pénale du syndicat des copropriétaires.

accid81.fr