

Le constat des risques d'exposition au Plomb (CREP)

> QU'EST-CE QUE C'EST ?

Jusqu'en 1949, l'hydrocarbonate de plomb (céruse) a été utilisé dans la fabrication des peintures, car il en renforçait la tenue et la protection. De nombreux logements anciens présentent par conséquent un danger potentiel. Le risque devient avéré lorsque les conditions permettent l'ingestion ou l'inhalation de particules plombées : c'est notamment le cas lorsque les logements deviennent insalubres (humidité), en présence de certains comportements ou encore à l'occasion de travaux (poussières). Le saturnisme désigne les conséquences pathologiques de l'intoxication par le plomb.

> QUELS SONT LES BIENS CONCERNES ?

Le constat de risque d'exposition au plomb doit être fourni si le logement est situé dans un immeuble (y compris une maison individuelle) construit avant le 1er janvier 1949, quelle que soit la zone géographique.

> QUELLE OBLIGATION ?

Le diagnostic doit être annexé obligatoirement aux promesses et actes de vente.

À compter du 12 août 2008, un diagnostic doit être annexé à tout nouveau contrat de location de tout ou partie d'immeuble à usage d'habitation.

Par ailleurs, les parties communes d'un immeuble, que celui-ci soit en copropriété ou non, doivent également faire l'objet du constat de risque d'exposition au plomb, au plus tard le 12 août 2008, mais celui-ci n'a pas à être remis à l'acquéreur qui pourra toutefois le consulter auprès du syndic.

> RAPPEL JURIDIQUE :

Loi n° 2004-806 du 9 août 2004 relative à la santé publique et qui a modifié profondément le dispositif de lutte contre le saturnisme.

Décret n° 2006-474 du 25 avril 2006 : établissement du constat de risque d'exposition au plomb : acteurs et communication des documents.

> METHODOLOGIE :

- mesurer la concentration en plomb de tous les revêtements du bien concerné à l'aide d'un analyseur à fluorescence X.
- identifier ceux contenant du plomb, qu'ils soient dégradés ou non
- décrire leur état de conservation
- repérer, le cas échéant, les facteurs de dégradations du bâti.

Il ne comprend pas l'obligation de rechercher l'existence de canalisations en plomb.

> VALIDITE :

Vente : 1 an

Toutefois, si le constat de risque d'exposition au plomb établit l'absence de revêtements contenant du plomb ou la présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations inférieures au seuil réglementaire (fixé par arrêté) il n'y a pas lieu de faire établir un nouveau constat à chaque mutation, le constat initial étant quelle que soit sa date d'établissement, joint au dossier de diagnostic technique, à chaque nouvelle vente.

Location : 6 ans

> QUESTIONS DIVERSES :

J'ai repeint mes persiennes et mes garde-corps, dois-je refaire le CREP pour vendre ?

OUI : Les couches simultanées de peinture n'éliminent pas la peinture au plomb.

Quand un état des risques d'exposition au plomb est-il positif ?

Il est considéré comme positif quand au moins une unité de diagnostic dépasse le seuil réglementaire fixé.

Je suis propriétaire - bailleur, ai-je des responsabilités envers mon locataire ?

OUI : Votre responsabilité pourrait être recherchée si vous ne portiez pas à la connaissance de votre locataire le CREP positif.

Je vends mon appartement dois-je fournir au moment de la vente un CREP pour les parties communes de l'immeuble et pour les parties privatives ?

NON : Le propriétaire à la seule responsabilité de réaliser le CREP sur son lot de copropriété. Pour pouvoir annexer un CREP sur les parties communes au contrat de vente, il est de la seule responsabilité du syndicat des copropriétaires de réaliser ce CREP.