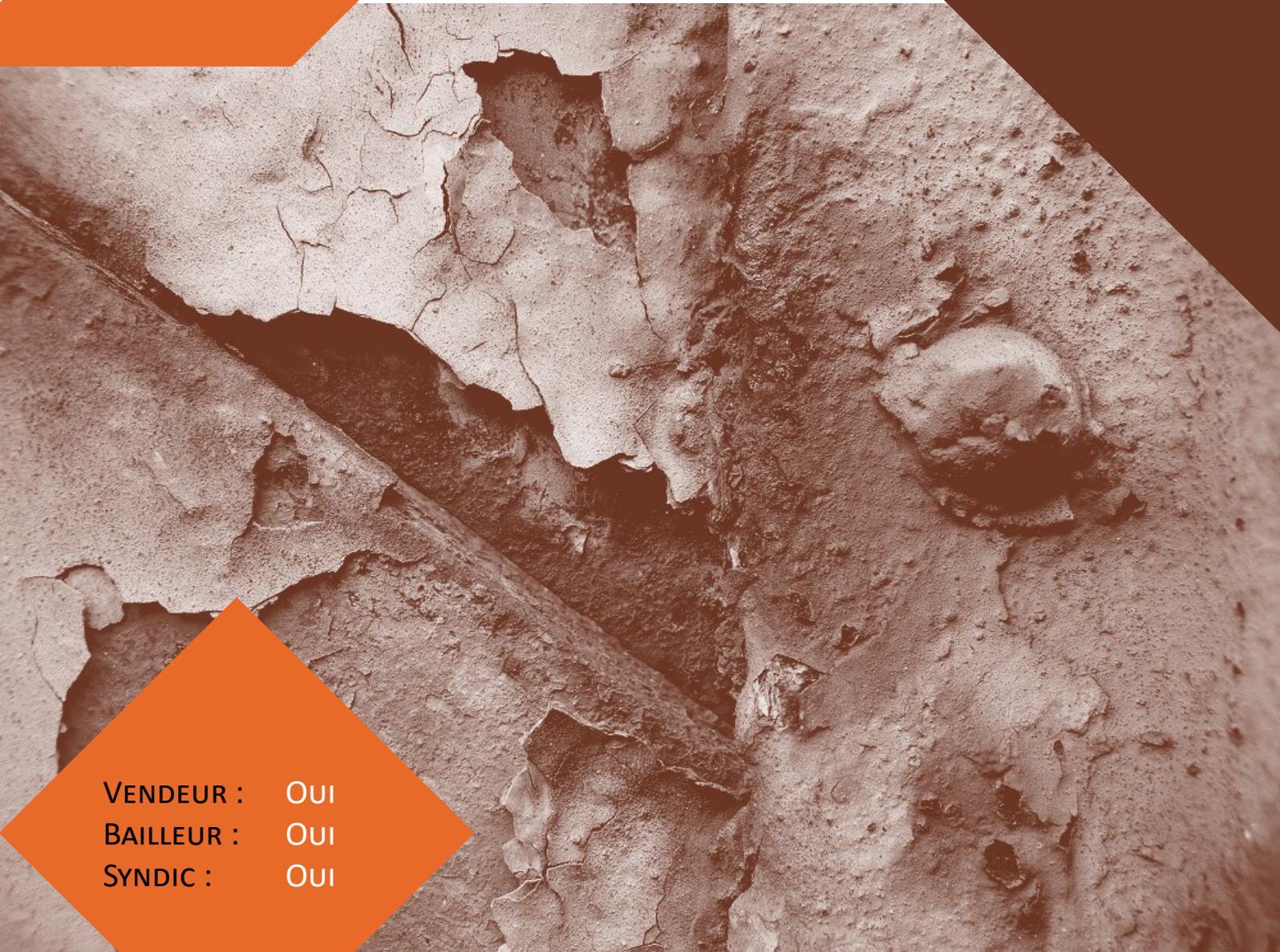




PLOMB dans les PEINTURES

LE SAVIEZ-VOUS ?
500 À 700 CAS* DE SATURNISME
INFANTILE PAR AN ENTRE 2015 ET
2018 EN FRANCE ONT ÉTÉ
DIAGNOSTIQUÉS.
** source : Le point épidémiologique | Saturnisme
Infantile | Bilan 2015-2018 | 13/01/2020*



VENDEUR : OUI
BAILLEUR : OUI
SYNDIC : OUI



Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers FNAIM - 129 Rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 PARIS
Téléphone : 01 44 20 77 08 - Courriel : accueil@cdi-fnaim.fr - site Internet : www.cdi-fnaim.fr





EN BREF...

Territoire concerné	Immeubles concernés	Transactions concernées		Usages concernés		Parties concernées pour les immeubles en copropriété		Durée de validité du document	Sanction(s)
		Vente	Location	Habitation	Professionnel / commercial	Parties communes	Parties privatives		
Ensemble du territoire	Immeubles construits avant le 1 ^{er} janvier 1949	Oui	Oui	Oui	Non	Oui (*)	Oui	- Si présence de plomb supérieure à certains seuils réglementaires : - vente : 1 an - location : 6 ans - Si présence de plomb inférieure à certains seuils réglementaires : illimité	Impossibilité pour le vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés. Manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptible d'engager la responsabilité pénale du bailleur.

* **RAPPEL** : un CREP doit avoir été établi sur les parties communes de l'immeuble avec obligation pour le syndicat de copropriété (ou le propriétaire de l'immeuble collectif) de procéder le cas échéant aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, en dehors de toute vente ou location.

POURQUOI ?

L'ajout de plomb dans les peintures (*sous forme de céruse*) offre des avantages techniques, une bonne protection des supports et une bonne tenue des peintures, qui expliquent sa présence dans de nombreux bâtiments, essentiellement ceux construits avant 1949.

Pourtant, **le problème de la toxicité du plomb est connu** depuis l'antiquité.

Une fois ingéré ou inhalé, le plomb va pénétrer dans l'organisme et se stocker notamment dans les os d'où il peut être libéré à retardement dans le sang.

Cela provoque des troubles parfois irréversibles (atteinte du système nerveux), voire le décès.

Les revêtements se dégradent avec le temps et l'humidité (*fuites, condensation du fait d'une mauvaise isolation et de défauts de ventilation...*) : **les écailles et les poussières dégagées sont alors sources d'intoxication**, notamment chez l'enfant plus fragile et certains travailleurs très exposés.

QUAND ?

► PARTIES PRIVATIVES

Un CREP (*Constat du Risque d'Exposition au Plomb*) doit être réalisé :

♦ **Vente** : lors de la vente de tout ou partie d'immeuble à usage d'habitation construit avant le 1^{er} janvier 1949. A défaut, le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés de ce chef ;

♦ **Location** : depuis le 12 août 2008, le CREP doit être annexé à tout nouveau contrat de location (*ou tout renouvellement de bail*) de tout ou partie d'immeuble à usage d'habitation construit avant le 1^{er} janvier 1949.

Pour les parties communes d'un immeuble collectif affecté en tout ou partie

► PARTIES COMMUNES

à l'habitation et construit avant le 1^{er} janvier 1949, **un CREP doit être réalisé** avec ou sans conditions de travaux susceptibles de provoquer une altération substantielle des revêtements (*notion définie par un des arrêtés*).

Une copie du constat doit être remise aux occupants de l'immeuble en présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils réglementaires.

COMMENT ?

Afin de **prévenir les risques sanitaires, et d'y remédier**, il faut identifier les surfaces contaminées.

Le plomb des peintures étant indécélable par simple observation, il est nécessaire de **procéder à des analyses** pour le localiser et déterminer sa concentration.

Le technicien prend une série de mesures avec un appareil portatif à fluorescence X sur un ensemble de supports (*murs, portes, volets, plinthes...*) et indique également sur son rapport l'état de dégradation de chacune de ces unités de diagnostics.

Dès qu'il y a présence de peintures dégradées contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils réglementaires, le propriétaire est tenu d'effectuer des travaux, afin de **supprimer le risque d'exposition au plomb**.

Le CREP a pour but de **prévenir ou traiter des causes d'insalubrité** éventuellement associées.

Si de tels facteurs sont mis en évidence, il est de la responsabilité du

diagnostiqueur de transmettre un exemplaire du CREP aux services de la préfecture.

L'inobservation de cette obligation entraîne une sanction pénale (*1 an d'emprisonnement et 15 000 € d'amende*) et une sanction civile qui place de fait le vendeur dans l'obligation de prendre à sa charge les travaux qui s'avèreraient nécessaires.

Ce diagnostic est réalisé par un diagnostiqueur qui répond aux obligations légales entrées en vigueur le 1^{er} novembre 2007 (*certification du technicien, minimum de garantie en assurance et indépendance et impartialité dans la réalisation du diagnostic*).

Attention !

Le prescripteur de diagnostic peut être appelé en responsabilité en cas de non-respect de ces obligations.