

## Diagnostic immobilier : constat de risque d'exposition au plomb (Crep)

Qu'est-ce que le constat de risque d'exposition au plomb (Crep) ? Il consiste à mesurer la concentration en plomb des revêtements des logements construits avant 1949. Il sert également à repérer les situations de risque de saturnisme notamment chez les enfants. Le propriétaire vendeur ou bailleur doit remettre ce document à l'acquéreur ou au locataire. Sa responsabilité peut être engagée si le Crep contient de fausses informations. Nous faisons le point sur la réglementation.

### Quelles sont les conséquences de la présence de plomb dans un logement ?

Le plomb est généralement présent dans les anciennes peintures.

Le Crep consiste à mesurer la concentration en plomb des revêtements intérieurs et extérieurs de votre logement pour identifier ceux contenant du plomb et décrire leur état de conservation.

Il sert également à repérer les situations de risque de saturnisme (chez les enfants et femmes enceintes) ou de dégradation du logement.

### Dans quels cas un constat de risque d'exposition au plomb est-il obligatoire ?

En tant que propriétaire, vous devez faire réaliser un Crep en cas de vente ou location d'un logement (appartement, maison individuelle) s'il a été **construit avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949**.

**En copropriété**, les travaux portant sur les parties communes de nature à provoquer une altération importante des revêtements, doivent être précédés d'un Crep.

Si le Crep établit l'absence de revêtements contenant du plomb ou la présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations inférieures à 1 mg/cm<sup>2</sup>, il n'est pas nécessaire de faire établir un nouveau Crep à l'occasion de nouveaux travaux sur les mêmes parties communes.

Vous pouvez demander au syndic une copie du Crep concernant les parties communes pour le fournir à l'acquéreur ou au locataire pour l'informer.

#### À savoir

Un Crep doit également être réalisé en cas de réalisation de travaux de sortie d'insalubrité sur des bâtiments d'habitation construits avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949.

### Qui doit réaliser le constat de risque d'exposition au plomb ?

Le Crep doit être réalisé par un diagnostiqueur répondant à certains critères, notamment de certification.

Cette personne doit avoir souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.

Elle ne doit pas avoir de lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance.

Vous pouvez vous aider d'un outil pour rechercher un diagnostiqueur certifié :

- Trouver un diagnostiqueur immobilier certifié

### Comment est réalisé le constat de risque d'exposition au plomb ?

Le diagnostiqueur doit rechercher la présence de plomb dans les revêtements (peintures anciennes, plâtre, briques...) y compris les revêtements extérieurs (volets par exemple). Les annexes sont également concernées dès lors qu'elles sont destinées à un usage courant (buanderie, par exemple).

Le diagnostiqueur doit préciser la concentration en plomb de ces revêtements et la méthode d'analyse utilisée pour la mesurer et décrit l'état de conservation des revêtements contenant du plomb.

Il doit consigner la liste des facteurs de dégradation du bâti qu'il a relevés dans un rapport du Crep.

Une notice d'information sur les dangers du plomb pour la santé doit être annexée au Crep.

### À qui le constat de risque d'exposition au plomb doit-il être transmis ?

Le diagnostiqueur vous remet le Crep.

#### À savoir

lorsque le diagnostiqueur doit transmettre une copie du diagnostic au directeur général de l'agence régionale de santé (ARS) dans le cadre d'un risque de saturnisme infantile, il doit vous en informer. Il doit également en informer le **syndicat des copropriétaires** lorsque l'immeuble est en copropriété.

Vous devez intégrer le Crep aux différents diagnostics immobiliers compris dans le dossier de diagnostic technique (DDT) en cas de vente ou en cas de location et le remettre **au futur acquéreur ou locataire**.

Vous devez également remettre une copie du Crep aux **occupants et aux personnes amenées à réaliser des travaux**. Par ailleurs, vous devez tenir le Crep à disposition des agents qui en font la demande en cas de contrôle (par exemple, organismes de Sécurité sociale).

### Quelles sont les conséquences de la présence de plomb ?

Si le Crep met en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à **des concentrations supérieures au seuil de 1 mg/cm<sup>2</sup>**, en tant que propriétaire du logement, vous devez **faire réaliser des travaux en cas de vente ou location**, tout en garantissant la sécurité des occupants.

### Quelle est la durée de validité du constat de risque d'exposition au plomb ?

Tout dépend si le Crep a révélé ou non la présence de plomb.

La durée de validité du Crep est illimitée.

Le Crep doit avoir été réalisé depuis **moins de 1 an** au moment de la vente du logement ou depuis **moins de 6 ans** à la date de la signature du bail.

### Quelles sont les sanctions en cas de non-respect des règles imposées par le constat de risque d'exposition au plomb ?

Votre responsabilité peut être engagée si vous ne transmettez pas le diagnostic ou si vous mentionnez de fausses informations dans l'annonce de vente pour induire le futur acquéreur en erreur.

Si vous ne transmettez pas le diagnostic, vous ne pouvez pas être exonéré de garantie des vices cachés.

L'acquéreur peut faire un recours auprès du tribunal judiciaire du lieu de situation du bien pour demander l'annulation de la vente ou obtenir des dommages et intérêts.

Vous pouvez également être sanctionné d'une amende de 1 500 € si vous faites appel à un diagnostiqueur non certifié ( 3 000 € en cas de récidive).

L'absence du Crep dans le contrat de location est un manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence pouvant engager votre responsabilité pénale.

Vous pouvez également engager votre responsabilité pénale si vous n'avez pas réalisé les travaux nécessaires en cas de présence de plomb à des concentrations supérieures à 1 mg/cm<sup>2</sup> avant la mise en location du logement.

Le locataire peut faire un recours auprès du tribunal judiciaire du lieu de situation du bien pour demander l'annulation du bail ou une réduction du prix du loyer.

Si le diagnostiqueur commet une faute en ne respectant pas la réglementation pour réaliser le diagnostic (par exemple, diagnostic erroné), l'acquéreur ou le locataire peut faire un recours auprès du tribunal judiciaire du lieu de situation du bien pour demander des dommages et intérêts.

Par ailleurs, le diagnostiqueur peut être sanctionné d'une amende de 1 500 € s'il exerce sans certification ( 3 000 € en cas de récidive).

La responsabilité du notaire peut être engagée s'il a validé la vente en l'absence du diagnostic ou en ayant connaissance d'informations mensongères induisant l'acquéreur en erreur.

### Diagnostic immobilier

#### Questions – Réponses

- Quels sont les diagnostics immobiliers à fournir en cas de vente d'un logement ?
- Diagnostics immobiliers : où trouver un diagnostiqueur certifié ?

Toutes les questions réponses

#### Et aussi...

- Diagnostic immobilier : diagnostic de performance énergétique (DPE)
- Diagnostic immobilier : état d'amiante ou "diagnostic amiante"
- Diagnostic termites et autres insectes xylophages
- Diagnostic immobilier : assainissement des eaux usées (assainissement collectif et non collectif)
- Diagnostic immobilier : état des risques

### Comment faire si...

J'achète un logement

#### Services en ligne

- Trouver un diagnostiqueur immobilier certifié

Outil de recherche

#### Textes de référence

- Code de la santé publique : articles R1334-10 à R1334-12  
Réalisation du diagnostic
- Code de la santé publique : article L1334-9  
Conséquences en cas de présence de plomb
- Arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb



Mairie de Palavas-les-Flots

Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots

Tél. : 04 67 07 73 00