

Constat de risque d'exposition au plomb

Principe :

Avant une vente ou une location, certains appartements et maisons individuelles doivent faire l'objet d'un constat de risque d'exposition au plomb indiquant la concentration en plomb de tous les revêtements de l'appartement ou de la maison individuelle.

Ce document vise à informer le candidat acquéreur ou locataire sur le bien qu'il projète d'acheter ou de louer. Toutefois, si la présence de plomb est détectée et qu'elle présente un danger pour les autres occupants de l'immeuble ou pour le voisinage, le maire ou le préfet peut ordonner au vendeur ou au bailleur de faire réaliser des travaux.

Logements concernés :

Les logements concernés sont ceux dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1949.

Seules les parties privatives du logement sont concernées par le constat de risque d'exposition au plomb. Les parties communes de l'immeuble doivent également faire l'objet d'un constat mais celui-ci n'a pas à être remis par le vendeur ou le bailleur au candidat acquéreur ou locataire qui pourra néanmoins le consulter en s'adressant au syndic de l'immeuble.

Réalisation :

Le constat doit être réalisé par un professionnel certifié par un organisme accrédité par le comité français d'accréditation (COFRAC).

Surfaces concernées :

Le constat porte sur les revêtements du logement (peintures anciennes, plâtre, briques...) y compris ses revêtements extérieurs (volets par exemple), et sur ses annexes dès lors qu'ils sont destinés à un usage courant (buanderie par exemple).

Durée de validité :

La durée de validité du constat est de :

- **6 ans** pour les appartements ou maisons individuelles mis en location,
 - **Illimitée** pour les appartements ou maisons mis en vente lorsque le constat fait apparaître l'absence de plomb ou la présence de plomb à des concentrations inférieures à $1\text{mg}/\text{cm}^2$,
 - **1 an** pour les appartements ou maisons mis en vente lorsque le constat fait apparaître la présence de plomb à des concentration supérieures ou égales à $1\text{mg}/\text{cm}^2$.
- Dans ce cas, une copie du constat faisant apparaître la présence de plomb doit être transmis dans les plus brefs délais au préfet.

Consultation :

Le propriétaire doit communiquer le constat de risque d'exposition au plomb aux occupants de l'immeuble concerné ainsi qu'à toute personne chargée d'effectuer des travaux.

Conséquences :

Le constat de risque d'exposition au plomb doit être annexé à la promesse de vente ou au bail d'habitation. Il doit également être accompagné d'une notice d'information résumant les effets du plomb sur la santé et les précautions à prendre en présence de revêtements contenant du plomb. Si ces documents manquent et que l'acquéreur ou le locataire découvre la présence de plomb dans le logement, il peut engager la responsabilité du vendeur ou du bailleur pour vices cachés et saisir le tribunal d'instance pour diminution du prix de vente voire l'annulation de la vente. De plus, si les occupants du bâtiment sont soumis à une pollution par le plomb du fait de l'absence d'information sur le risque, la responsabilité pénale du vendeur ou du bailleur peut être engagée pour mise en danger de la vie d'autrui.