

Le diagnostic plomb : le risque d'accessibilité

Diagnostic Expertise
Vous allez apprendre :

Diagnostic Plomb

Diagnostic des revêtements contenant du plomb et relevé des facteurs de dégradation du bâti immeubles d'habitation construits avant le 1er janvier 1949.

Nouvelle obligation à compter du 1er août 2008 : applicables pour les locations et les parties communes sans conditions de travaux.

Textes de loi :

- Décret n° 2006-474
- Arrêtés du 25/04/2006

Validité : Vente : 12 mois selon conclusion Location : 6 ans

Une obligation légale du vendeur

La loi du 29 juillet 1998 oblige les vendeurs d'un bien immobilier à faire établir par un expert "un état des risques d'accessibilité au plomb" (dit diagnostic plomb).

A l'issue de cette expertise, l'expert délivre un certificat. Ce certificat doit être annexé à la promesse unilatérale de vente d'un appartement, ou d'une maison, si ce bien immobilier a été construit avant 1948, ou s'il est situé dans une "zone à risque d'exposition au plomb" délimitée par la préfecture.

Cette expertise plomb doit avoir été établie depuis moins d'un an à la date de la signature de la promesse de vente. A défaut, le vendeur ne pourra pas s'exonérer de la garantie des vices cachés et pourrait s'exposer à des sanctions pénales.

> NOUVELLE DISPOSITION depuis le 27 avril 2006

Depuis le 27 avril 2006, l'Etat des Risques d'Accessibilité au Plomb (ERAP) est remplacé par un Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP).

A titre transitoire, tout ERAP ayant été réalisé antérieurement au 27 avril 2006 a valeur de CREP pour une période d'un an à compter de son établissement. Pour les ventes en cours, dont l'ERAP (le diagnostic plomb) a été réalisé, si sa durée de validité n'a pas expiré au jour de la conclusion de la transaction immobilière, il n'est donc pas nécessaire de faire réaliser un CREP. Attention, cette obligation de CREP est étendue, depuis le 27 avril 2006, à l'ensemble du territoire français

Un Constat des risques d'exposition au plomb (CREP) a pour objectif la prévention et l'information vis-à-vis du plomb dans les peintures en cas de vente d'un bien mobilier. Tout vendeur de tout ou partie d'immeuble à usage d'habitation construit avant le 1er janvier 1949 et situé dans une zone à risque d'exposition au plomb délimitée par le Préfet (dans le Rhône, la totalité du département est concernée) est tenu d'annexer à la promesse ou au contrat de vente un état des risques d'accessibilité au plomb réalisé par un contrôleur technique ou un technicien de la construction qualifié en diagnostic plomb.

A défaut, aucune clause d'exonération de la garantie des vices cachés ne peut être stipulée à raison des vices constitués par le risque d'exposition au plomb.

Si ce diagnostic plomb révèle la présence de revêtements contenant du plomb, il lui est annexé une note d'informations générales à destination du propriétaire, lui indiquant les risques de tels revêtements. Ce diagnostic plomb est alors communiqué par le propriétaire aux occupants, aux entreprises amenées à intervenir dans les locaux et sont tenus à la disposition de l'administration.



Si le diagnostic plomb révèle une accessibilité au plomb, le propriétaire en transmet, de plus, une copie au Préfet (Direction Départementale de l'Equipement).