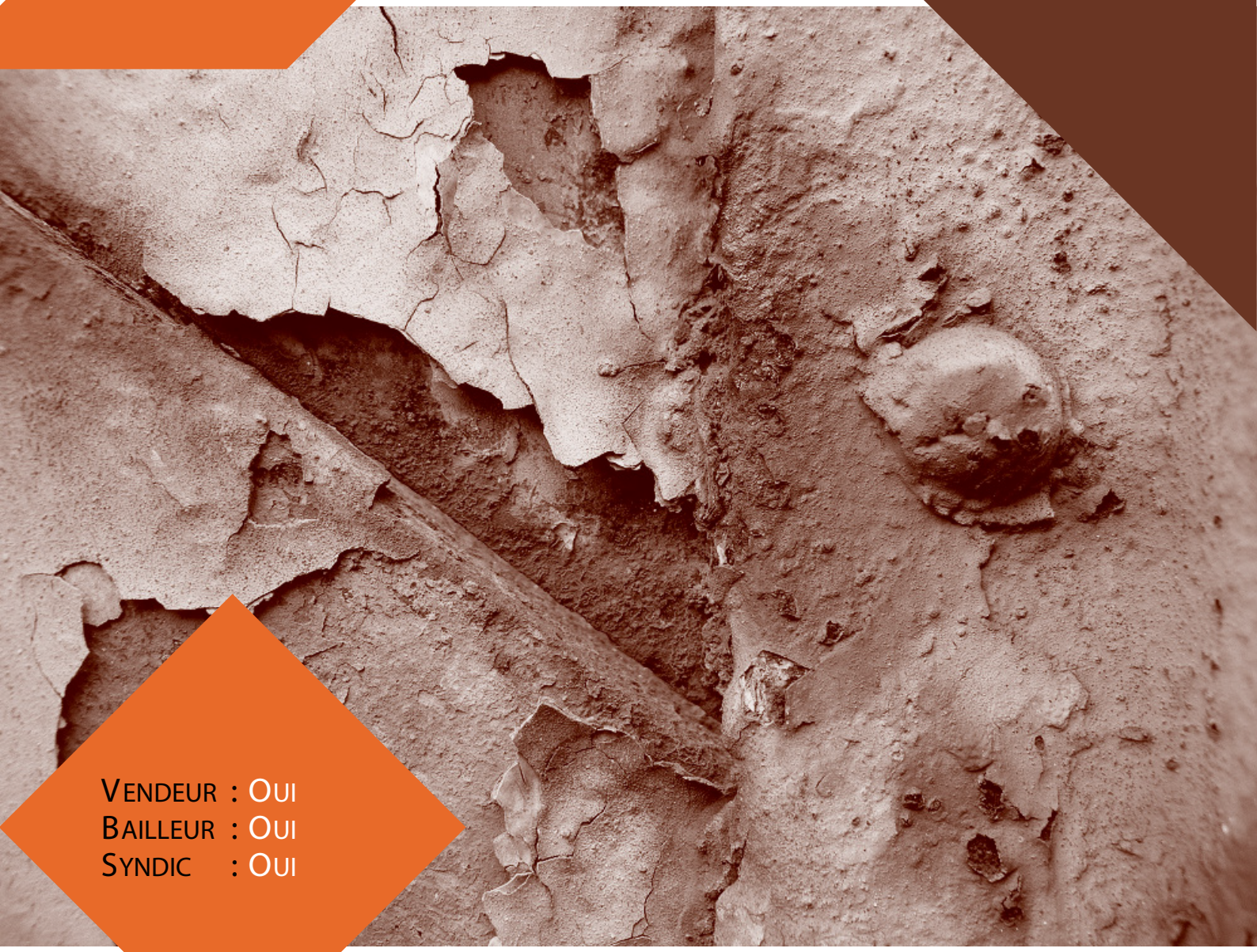
DIRECT DIAGNOSTIC
EXPERTISES & CONTRÔLES

PLOMB dans les PEINTURES

LE SAVIEZ-VOUS ?

492* CAS DE SATURNISME INFANTILE ONT ÉTÉ MIS EN ÉVIDENCE EN 2002 MAIS IL NE S'AGIT LÀ QUE DE LA PARTIE ÉMERGÉE DE L'ICEBERG.

** Il s'agit du nombre de cas signalés aux DDASS en 2002, le saturnisme infantile étant une maladie à déclaration obligatoire*



VENDEUR : OUI
BAILLEUR : OUI
SYNDIC : OUI

FNAIM
AGIR POUR LE LOGEMENT
DIAGNOSTIQUEURS

DIRECT DIAGNOSTIC S.A.S | Société Indépendante Toulousaine
M. SANCHEZ | 06.24.21.35.46 | www.directdiagnostic.fr |contact@directdiagnostic.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 1er janvier 1949	Oui	Oui	Oui	Non	Oui (*)	Oui	Hors cas particulier : - vente : 1 an - location : 6 ans - parties communes : 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 au plus tard le 12 août 2008 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 1er 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 1er janvier 1949.

▶ PARTIES COMMUNES

Pour les parties communes d'un immeuble collectif affecté en tout ou partie à l'habitation et construit avant le 1er janvier 1949, un CREP a dû être réalisé avant le 12 août 2008, 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 indécelable 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'avéreraient nécessaires.

Ce diagnostic est réalisé par un diagnostiqueur qui répond aux obligations légales entrées en vigueur le 1er 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.

Janvier 2016

DIRECT DIAGNOSTIC S.A.S | Société Indépendante Toulousaine
M. SANCHEZ | 06.24.21.35.46 | www.directdiagnostic.fr | contact@directdiagnostic.fr