

DIAGNOSTIC PLOMB

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 ou ERAP).

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 25 avril 2006 (Décret n.2006-474 du 25 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 diagnostic immobilier plomb (ou CREP) a pour objectif la prévention et l'information vis-à-vis du plomb dans les peintures en cas de vente d'un bien immobilier. Tout vendeur de tout ou partie d'immeuble à usage d'habitation construit avant le 1er janvier 1949 est tenu d'annexer à la promesse ou au contrat de vente un constat de risque d'exposition au plomb réalisé par un contrôleur technique ou un technicien de la construction qualifié en diagnostic plomb. Ce diagnostiqueur qualifié doit ainsi avoir contracté une assurance professionnelle lui permettant de réaliser sereinement un diagnostic immobilier plomb.

A défaut de présentation du diagnostic plomb, 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'Équipement).

Quels bâtiments sont concernés par le diagnostic plomb ?

Chaque bâtiment ou partie de bâtiment à usage d'habitation construit avant le 1er janvier 1949 doit faire l'objet d'un diagnostic immobilier plomb qui devra être annexé à une éventuelle promesse ou acte authentique de vente. Un diagnostic plomb ne sera demandé que pour les parties affectées à l'habitation ou à usage courant (telles que les buanderies par exemple). Dans le cas de la vente d'un bien au sein d'un immeuble (copropriété ou non), la réalisation d'un diagnostic plomb est requise depuis le 12 août 2008,

tant pour les parties privatives que communes (selon les dispositions définies par l'article [L. 1334-5](#) et [L. 1334-7](#) du Code la santé publique.)

Location : un diagnostic plomb obligatoire

A compté du 12 août 2008, un diagnostic immobilier plomb devra être joint à tout nouveau contrat de location concernant un logement construit avant le 1er janvier 1949. En cas de changement de locataire (nouveau contrat) et si l'absence de plomb (ou son seuil acceptable) a été attestée par un précédent diagnostic immobilier, il n'est pas nécessaire de renouveler l'expertise. La réalisation d'un diagnostic plomb impose un coût qui reste à la charge du bailleur.

Validité d'un diagnostic plomb

Le diagnostic immobilier plomb présente deux périodes de validité en fonction de la transaction envisagée pour le bien concerné.

Validité d'un diagnostic plomb nécessaire à une vente : si la présence de plomb a été détectée au sein du logement, le diagnostic plomb joint à l'acte de vente doit avoir été effectué depuis moins d'un an. Dans le cas contraire (absence de plomb), le diagnostic plomb initial conserve une validité illimitée (mais devra toutefois être annexé aux autres diagnostics immobiliers obligatoires).

Validité d'un diagnostic plomb nécessaire à une location : lors de la signature d'un contrat de location, le bailleur devra présenter au futur locataire un diagnostic plomb datant de moins de 6 ans.