Notice technique

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

Le constat de risque d'exposition au plomb (Crep) est un document qui donne des informations sur la présence ou non de plomb dans un logement. Ce document vise à informer le candidat acquéreur ou locataire sur le bien qu'il projette d'acheter ou de louer.

De quoi s'agit-il ? :

Le Crep est un diagnostic qui permet d'identifier la présence de plomb généralement dans les anciennes peintures d'un logement.

L'initiative de faire réaliser ce diagnostic appartient au vendeur du logement ou au bailleur.

Le Crep doit être réalisé avant la mise en vente ou location.

Il doit être intégré au sein d'un dossier de diagnostic technique (DDT) et être remis à l'acquéreur ou au locataire. 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.

Logements concernés :

Les logements (appartements ou maisons) concernés par la réalisation d'un Crep sont ceux dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1949.

Qui doit réaliser le diagnostic ?

Le Crep doit être réalisé par un professionnel certifié par un organisme accrédité par le Comité français d'accréditation (Cofrac).

Comment est réalisé le diagnostic ?

Le diagnostiqueur doit vérifier :

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

Durée de validité

<u>En cas de location</u>

À la date de la signature du contrat de location, le Crep doit avoir été établi depuis moins de 6 ans. La durée de validité du Crep est de 6 ans.

<u>En cas de vente</u>

La durée de validité est :

- illimitée pour les logements mis en vente lorsque le Crep fait apparaître l'absence de plomb ou la présence de plomb à des concentrations inférieures à 1mg/cm². Le vendeur n'a donc pas besoin de faire établir un nouveau Crep à chaque vente,
- de 1 an pour les logements mis en vente lorsque le Crep fait apparaître la présence de plomb à des concentrations supérieures ou égales à 1mg/cm². Dans ce cas, le diagnostiqueur doit transmettre immédiatement au préfet une copie du Crep faisant apparaître la présence de plomb.

Conséquences en cas d'absence

Pour l'acquéreur :

Si les documents manquent (diagnostic et notice d'information) et que l'acquéreur découvre la présence de plomb, il peut saisir le tribunal (le plus souvent le tribunal de grande instance compte tenu des sommes en jeu) et demander la diminution du prix de vente voire l'annulation de la vente.

Tribunal de Grande Instance : De plus, si la présence de plomb est détectée et qu'elle présente un danger pour la santé des occupants, le maire ou le préfet peut ordonner au vendeur de faire réaliser des travaux.

Pour le locataire :

Si ces documents manquent (diagnostic et notice d'information) et que le locataire découvre la présence de plomb, il peut saisir le tribunal de grande instance et demander des dommages-intérêts.

Tribunal de grande instance : De plus, si la présence de plomb est détectée et qu'elle présente un danger pour la santé des occupants, le maire ou le préfet peut ordonner au bailleur de faire réaliser des travaux.

Textes de références :

Code de la santé publique : articles R1334-10 à R1334-12

Décret n°2006-1653 du 21 décembre 2006 relatif aux durées de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique

PRÉFECTURE DES YVELINES

ARRETE N° A - 00 - 00564

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES AFFAIRES SANITAIRES ET SOCIALES

LE PREFET DES YVELINES,

Chevalier de la Légion d'Honneur

Santé-Environnement
HS/MB/SE.32

VU le Code de la Santé Publique et notamment ses articles L 32.5 et R 32.8 à R 32.12,

VU l'arrêté ministériel du 12 juillet 1999 fixant le modèle de la note d'information à joindre à un état des risques d'accessibilité au plomb révélant la présence de revêtements contenant du plomb pris pour l'application de l'article R 32.12 du Code de la Santé Publique,

VU la circulaire DGS/VS3 n°99/533 UHC/QC/18 n°99-58 du 30 août 1999 relative à la mise en oeuvre et au financement des mesures d'urgence sur le saturnisme,

VU la lettre du Préfet du 5 novembre 1999 sollicitant l'avis du Conseil Municipal de chaque commune du département des Yvelines,

VU la lettre du Préfet du 30 novembre 1999 sollicitant l'avis du Syndicat d'Agglomération Nouvelle,

VU les avis des Conseils Municipaux,

VU l'avis du Conseil Départemental d'Hygiène émis au cours de sa séance du 17 avril 2000,

CONSIDERANT qu'il est souhaitable, en raison des cas de saturnisme survenus dans les Yvelines, que les acheteurs de biens immobiliers soient informés de la présence de peintures au plomb afin qu'ils intègrent ce risque dans la gestion de leur bien,

SUR PROPOSITION de Monsieur le Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales,

ARRETE

ARTICLE 1er : L'ensemble du département des Yvelines est classé zone à risque d'exposition au plomb.

ARTICLE 2 : Un état des risques d'accessibilité au plomb est annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1er janvier 1948. Cet état doit avoir été établi depuis moins d'un an à la date de la promesse de vente ou d'achat ou du contrat susvisé. Il est réalisé selon les modalités prescrites par l'article R. 32-10 du code de la santé publique.

11 RUE DES RESERVOIRS - 78007 VERSAILLES CEDEX - TEL . 01 30 97 73 00

ARTICLE 3 : Si un tel état établit l'absence de revêtement contenant du plomb, il n'y a pas lieu de faire établir un nouvel état à chaque mutation. L'état initial établissant l'absence de revêtement contenant du plomb sera joint à chaque mutation.

ARTICLE 4 : Cet état des risques d'accessibilité au plomb est dressé par un contrôleur technique agréé au sens de l'article L. 111-25 du code de la construction et de l'habitation ou par un technicien de la construction qualifié ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission.

ARTICLE 5 : Les fonctions d'expertise ou de diagnostic sont exclusives de toute autre activité d'entretien ou de réparation de cet immeuble.

ARTICLE 6 : Aucune clause d'exonération de la garantie des vices cachés ne peut être stipulée en raison des vices constitués par l'accessibilité au plomb si l'état n'est pas annexé aux actes susvisés.

ARTICLE 7 : Une note d'information, conforme au modèle pris par arrêté ministériel, sera annexée à tout état des risques d'accessibilité, lorsque celui-ci révèle la présence de revêtement contenant du plomb.

ARTICLE 8 : Lorsque l'état annexé à l'acte authentique qui réalise ou constate la vente révèle une accessibilité au plomb, le vendeur ou son mandataire en informe le Préfet (Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales),

ARTICLE 9 : Lorsque l'état des risques révèle la présence de revêtements contenant du plomb, il doit être communiqué sans délai par le propriétaire aux occupants de l'immeuble.

ARTICLE 10 : Le présent arrêté sera affiché à la mairie de chaque commune des Yvelines pendant une durée d'un mois.

ARTICLE 11 : Le présent arrêté prendra effet à l'issue de l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité : affichage en mairie et publication dans deux journaux locaux.

ARTICLE 12 : Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture, Messieurs les Sous-Préfets, Monsieur le Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales, Monsieur le Directeur Départemental de l'Equipement, Monsieur le Président du Syndicat d'Agglomération Nouvelle, Mesdames et Messieurs les Maires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture des Yvelines.

Versailles, le 2 MAI 2000

LE PREFET DES YVELINES

Bernard PREVOST

ARRETE N° A - 00 - 00564

DIRECTION DEPARTEMENTALE
DES AFFAIRES SANITAIRES
ET SOCIALES

LE PREFET DES YVELINES,

Chevalier de la Légion d'Honneur

Santé-Environnement
HS/MB/SE.32

VU le Code de la Santé Publique et notamment ses articles L 32.5 et R 32.8 à R 32.12,

VU l'arrêté ministériel du 12 juillet 1999 fixant le modèle de la note d'information à joindre à un état des risques d'accessibilité au plomb révélant la présence de revêtements contenant du plomb pris pour l'application de l'article R 32.12 du Code de la Santé Publique,

VU la circulaire DGS/VS3 n°99/533 UHC/QC/18 n°99-58 du 30 août 1999 relative à la mise en oeuvre et au financement des mesures d'urgence sur le saturnisme,

VU la lettre du Préfet du 5 novembre 1999 sollicitant l'avis du Conseil Municipal de chaque commune du département des Yvelines,

VU la lettre du Préfet du 30 novembre 1999 sollicitant l'avis du Syndicat d'Agglomération Nouvelle,

VU les avis des Conseils Municipaux,

VU l'avis du Conseil Départemental d'Hygiène émis au cours de sa séance du 17 avril 2000,

CONSIDERANT qu'il est souhaitable, en raison des cas de saturnisme survenus dans les Yvelines, que les acheteurs de biens immobiliers soient informés de la présence de peintures au plomb afin qu'ils intègrent ce risque dans la gestion de leur bien,

SUR PROPOSITION de Monsieur le Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales,

ARRETE

ARTICLE 1er : L'ensemble du département des Yvelines est classé zone à risque d'exposition au plomb.

ARTICLE 2 : Un état des risques d'accessibilité au plomb est annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1er janvier 1948. Cet état doit avoir été établi depuis moins d'un an à la date de la promesse de vente ou d'achat ou du contrat susvisé. Il est réalisé selon les modalités prescrites par l'article R. 32-10 du code de la santé publique.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Egalité Fraternité

ARTICLE 3 : Si un tel état établit l'absence de revêtement contenant du plomb, il n'y a pas lieu de faire établir un nouvel état à chaque mutation. L'état initial établissant l'absence de revêtement contenant du plomb sera joint à chaque mutation.

ARTICLE 4 : Cet état des risques d'accessibilité au plomb est dressé par un contrôleur technique agréé au sens de l'article L. 111-25 du code de la construction et de l'habitation ou par un technicien de la construction qualifié ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission.

ARTICLE 5 : Les fonctions d'expertise ou de diagnostic sont exclusives de toute autre activité d'entretien ou de réparation de cet immeuble.

ARTICLE 6 : Aucune clause d'exonération de la garantie des vices cachés ne peut être stipulée en raison des vices constitués par l'accessibilité au plomb si l'état n'est pas annexé aux actes susvisés.

ARTICLE 7 : Une note d'information, conforme au modèle pris par arrêté ministériel, sera annexée à tout état des risques d'accessibilité, lorsque celui-ci révèle la présence de revêtement contenant du plomb.

ARTICLE 8 : Lorsque l'état annexé à l'acte authentique qui réalise ou constate la vente révèle une accessibilité au plomb, le vendeur ou son mandataire en informe le Préfet (Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales).

ARTICLE 9 : Lorsque l'état des risques révèle la présence de revêtements contenant du plomb, il doit être communiqué sans délai par le propriétaire aux occupants de l'immeuble.

ARTICLE 10 : Le présent arrêté sera affiché à la mairie de chaque commune des Yvelines pendant une durée d'un mois.

ARTICLE 11 : Le présent arrêté prendra effet à l'issue de l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité : affichage en mairie et publication dans deux journaux locaux.

ARTICLE 12 : Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture, Messieurs les Sous-Préfets, Monsieur le Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales, Monsieur le Directeur Départemental de l'Equipement, Monsieur le Président du Syndicat d'Agglomération Nouvelle, Mesdames et Messieurs les Maires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture des Yvelines.

Versailles, le 2 MAI 2000

LE PREFET DES YVELINES

Bernard PREVOST