



CHEUVREUX

25 septembre 2018

LE CONSTAT DES RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB (CREP)

Articles L. 1334-5 et 1334-6 du Code de la santé publique

Le vendeur d'un bien affecté en tout ou partie à l'habitation, doit, dès lors qu'il a été construit avant le 1er janvier 1949, faire établir un constat des risques d'exposition au plomb (C.R.E.P.).

Si le bien immobilier concerné est affecté en partie à des usages autres que l'habitation, le C.R.E.P. ne porte que sur les parties affectées à l'habitation.

Si le bien immobilier dépend d'un immeuble en copropriété, le C.R.E.P. ne porte que sur les parties privatives¹ dudit bien affectées à l'habitation. Les parties communes des immeubles d'habitation doivent quant à elles avoir fait l'objet d'un C.R.E.P. à l'initiative du syndicat des copropriétaires, au plus tard le 12 août 2008.

I. Obligations du vendeur

Le vendeur doit annexer à toute promesse de vente, ou à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente, un constat des risques d'exposition au plomb.

Ce constat a pour objectif d'identifier les revêtements (peintures) contenant du plomb, de préciser leur teneur en plomb et de mentionner, le cas échéant, les facteurs de dégradation du bâti.

Une notice d'information rappelant notamment les effets du plomb sur la santé et les précautions à prendre doit être annexée à ce constat.

Ce constat doit impérativement être établi par un diagnostiqueur certifié (R. 1334-6 Code de la Santé Publique)

Précision étant ici faite que le C.R.E.P. ne concerne pas la recherche de plomb dans les canalisations.

Si le C.R.E.P. conclut à l'absence de revêtement dégradé contenant du plomb ou à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb mais à une concentration inférieure au seuil réglementaire (1mg/cm²) : le vendeur n'a aucune autre démarche à faire qu'à produire le constat dans le cadre du Dossier de diagnostic technique (D.D.T.).

Si le C.R.E.P. révèle la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures au seuil réglementaire (1mg/cm²) : le vendeur a d'une part l'obligation d'en informer les occupants et les personnes amenées à effectuer des travaux dans le bien et d'autre part à faire effectuer mes

¹ Les parties privatives d'un immeuble en copropriété sont les parties qui sont la propriété exclusive d'un copropriétaire déterminé et qui sont réservées à l'usage exclusif de ce dernier, par opposition aux parties communes qui sont à usage collectif de tout ou partie des copropriétaires.

travaux nécessaires pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des éventuels occupants.

Si le C.R.E.P fait apparaître des facteurs de dégradation du bâti : le diagnostiqueur a l'obligation de transmettre ce constat au Préfet qui pourra notifier au propriétaire son intention de faire effectuer les travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb.

La notification devra alors préciser la nature des travaux, le délai dans lequel ils devront être réalisés et les modalités d'occupation de l'immeuble pendant la durée des travaux.

Le propriétaire de l'immeuble peut, dans un délai de 10 jours à compter de la notification, contester la nature des travaux envisagés devant le tribunal de grande instance ou s'engager à les exécuter dans le délai prescrit.

À défaut, le Préfet pourra faire exécuter les travaux aux frais du ou des propriétaires.

À l'achèvement des travaux, le Préfet fera procéder au contrôle des lieux afin de s'assurer que les risques d'exposition au plomb ont été supprimés.

Dans les deux cas ci-dessus, la présence de plomb n'empêche pas la vente du bien concerné, il conviendra toutefois que les parties se rapprochent afin de déterminer qui du vendeur ou de l'acquéreur assumera la charge des travaux à réaliser.

Rappelons toutefois à cet égard qu'un engagement du vendeur de faire réaliser ces travaux postérieurement à la vente entraînerait l'application du régime de la vente d'immeuble à rénover prévu par les articles L. 262-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, impliquant notamment le recours à une garantie financière d'achèvement et à l'échelonnement du paiement du prix de vente.

II. Durée de validité

Le C.R.E.P. doit être établi depuis moins d'un an à la date de signature de la promesse de vente et à la date de la vente dans le cas où il révèle la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à une concentration supérieure au seuil réglementaire (1mg/cm²).

En revanche, si le C.R.E.P. conclut à l'absence de revêtements dégradés contenant du plomb ou à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb mais à une concentration inférieure au seuil réglementaire (1mg/cm²), celui-ci demeure valable sans date de péremption, il ne sera donc pas nécessaire de le faire renouveler.

III. Sanctions

En cas de non-respect par le vendeur de son obligation de fournir un C.R.E.P. en cours de validité, celui-ci ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés² liés au risque d'exposition au plomb.

Le vendeur qui aurait fait établir ce constat par un diagnostiqueur non certifié encourt des sanctions pénales (contravention de 5^{ème} classe sanctionnée par une amende pouvant aller jusqu'à 1.500 € : R. 271-4 Code de la Construction et de l'Habitation).

² Le vice est caché peut être défini, comme un défaut non visible de la chose que l'acquéreur ne pouvait déceler au moment de la vente et qui rend cette chose impropre à l'usage auquel on la destine, ou diminue tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise ou n'en aurait donné qu'un moindre prix. (Articles 1641 et suivants du Code Civil).