

## **Pour une location le diagnostic plomb des biens construits avant 1949 devient obligatoire**

Le propriétaire bailleur a l'obligation d'annexer un constat de risques d'exposition au plomb à tout nouveau contrat de location à compter du 12.8.2008.

Le constat devra être annexé à tout nouveau contrat de location d'un immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation construit avant le 1.1.49. A défaut, le bailleur peut engager sa responsabilité pénale pour non respect des obligations particulières de sécurité et de prudence. A la date de la signature du contrat, le constat doit avoir été établi depuis moins de six ans. Est annexé à ce constat une notice d'information qui résume les effets du plomb sur la santé et les précautions à prendre en présence de revêtements contenant du plomb. Si le constat établit l'absence de revêtements contenant du plomb ou contenant du plomb mais à des concentrations inférieures au seuil précité, le constat initial sera joint à chaque contrat de location, sans qu'il y ait lieu d'établir un nouveau constat.

Le CREP est établi aux frais du bailleur (nonobstant toute convention contraire) par un contrôleur technique agréé (voir la liste des contrôleurs) ou par un technicien de la construction qualifié ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission. A compter du 1er juillet 2007, le CREP est réalisé par une personne certifiée conformément aux articles L.271-4 à L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation. Le constat présente un repérage des revêtements contenant du plomb du bien objet du constat et, le cas échéant, dresse un relevé sommaire des facteurs de dégradations du bâti. Un revêtement contient du plomb dès lors que la concentration surfacique en plomb, mesurée à l'aide d'un appareil portable à fluorescence X (ou par prélèvement et analyse en laboratoire pour quelques cas particuliers), est supérieure ou égale à un seuil admis. La recherche de canalisations en plomb ne fait pas partie du champ d'application du CREP. Si le bien immobilier concerné est affecté en partie à des usages autres que l'habitation, le CREP ne portera que sur les parties qui sont affectées à l'habitation. Dans les locaux annexes de l'habitation, le CREP porte sur ceux qui sont destinés à un usage courant (buanderie par exemple).

Dans le cas d'une location dans un immeuble collectif soumis au statut de la copropriété, l'obligation ne concerne que les parties privatives du logement. Si le constat établit l'absence de revêtements contenant du plomb ou contenant du plomb mais à des concentrations inférieures au seuil précité, le constat initial sera joint à chaque contrat de location, sans qu'il y ait lieu d'établir un nouveau constat.

Si le constat met en évidence la présence de revêtements contenant du plomb, le bailleur doit informer les occupants et les personnes amenées à faire des travaux dans l'immeuble ou la partie d'immeuble concerné et procéder sans attendre aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. Le constat est immédiatement transmis au préfet s'il fait apparaître la présence de facteurs de dégradation du bâti (tels que plancher ou plafond menaçant de s'effondrer ou effondré, moisissures ou tâches d'humidité).