



Diagnostic plomb

1. Un peu d'histoire
2. Objet du diagnostic
3. Obligations des établissements scolaires
4. Cas d'un risque au plomb avéré
5. Concrètement
6. Risques juridiques
7. Au sujet des canalisations
8. Références juridiques

1. Un peu d'histoire

La peinture à base de plomb a été employée au cours des siècles précédents comme barrière contre l'humidité.

On trouve donc souvent cette peinture dans les pièces humides, sur la partie inférieure des murs périphériques, sur les fenêtres, sur les volets en métal ...

La peinture au plomb ne présente un danger que si elle est dégradée ou lors de travaux.

Identifié comme toxique, le plomb libéré par la dégradation des matériaux recouverts de peintures anciennes libère des particules intoxicantes. Lorsque ces particules de plomb sont inhalées ou ingérées, elles se fixent dans les tissus organiques et provoquent des intoxications graves dont le saturnisme est la plus connue.

Attention : un jeune enfant peut détacher des fragments de peintures dégradées et par un acte réflexe, les sucer ou les avaler.

2. Objet du diagnostic

Le diagnostic plomb est en fait un Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP) en référence à l'article L.1334-5 du code de la santé publique.

Il consiste à identifier toute présence de peinture au plomb, à en mesurer la concentration et à contrôler l'état de dégradation dans tout bâtiment construit avant le 1er janvier 1949.

Cela ne prend pas en compte la recherche de canalisation en plomb. Ces éléments permettent de déterminer les risques pour la santé des occupants et des ouvriers.

Ces fiches pratiques ont été conçues pour vous apporter des éléments concrets et adaptés aux problématiques liées à l'immobilier.

3. Obligations des établissements scolaires

L'obligation de diagnostic plomb ne s'applique qu'en fonction de la destination du bien immobilier.

Destination	Etendue
Location	Tous matériaux situés à l'intérieur du logement
Vente	Tous matériaux situés à l'intérieur du bâtiment
Avant travaux	Tous matériaux concernés par les travaux
Avant démolition	Totalité du bâtiment à détruire

Le CREP doit :

- être détenu par le responsable de l'ERP sous peine d'amende
- être joint au bail avant sa signature par le locataire
 - ✓ dans le cas où il n'y aurait pas de présence de plomb : ce diagnostic est valable pour une durée indéterminée.
 - ✓ dans le cas où il serait repéré des revêtements contenant du plomb : ce diagnostic a une durée de validité de 6 ans pour les biens en location et les parties communes.
- être transmis à l'acquéreur avant la conclusion de la vente. Dans le cas où il serait repéré des revêtements contenant du plomb, le diagnostic a une durée de validité de 1 an.
- être communiqué au maître d'œuvre des travaux ou de la démolition plus d'un mois avant le début du chantier.

[LISEZ NOTRE FICHE PRATIQUE
SUR LE MAÎTRE D'ŒUVRE POUR
COMPLÉTER VOTRE INFORMATION](#)

4. Cas d'un risque d'exposition au plomb avéré

Les résultats sont classés en 4 catégories :

Note 0 : absence ou présence de plomb avec une valeur inférieure à 1mg/cm²

Note 1 : présence de plomb avec une valeur supérieure ou égale à 1mg/cm² en bon état ou non visible (exemple : derrière un revêtement mural)

Note 2 : présence de plomb avec une valeur supérieure ou égale à 1mg/cm² dont l'état est usagé (la peinture ne se décolle pas mais il y a des coups)

Note 3 : Présence de plomb avec une valeur supérieure ou égale à 1mg/cm² dont l'état est dégradé.

Si le CREP révèle que la valeur est positive (supérieure ou égale à 1 mg/cm²), l'expert est tenu d'en transmettre un exemplaire à la préfecture et le propriétaire sera obligé d'engager les travaux nécessaires pour supprimer tout risque d'exposition avant la vente ou la location.

5. Concrètement

Le diagnostic plomb doit obligatoirement être effectué par un diagnostiqueur immobilier détenteur de la certification nationale et titulaire d'une assurance professionnelle couvrant cette activité.

La certification assurant dans tous les cas la qualité de l'audit, les critères de choix seront bien entendu le prix, mais aussi la qualité du service, à savoir disponibilité et délais de remise du document final. Vérifiez que les frais de déplacement sont bien compris dans le coût global de la prestation.

Conservez le CREP avec le registre de sécurité.

6. Risques juridiques

Si des personnes occupantes ou professionnelles du bâtiment, sont soumises à une pollution par le plomb du fait de l'absence d'information sur le risque, la responsabilité pénale du propriétaire peut être engagée pour mise en danger de la vie d'autrui.

Le défaut de diagnostic peut faire annuler la transaction ou si celle-ci a été conclue, obliger le vendeur ou le bailleur à procéder à ses frais au retrait complet du plomb dans les peintures dans la totalité du bien.

7. Au sujet des canalisations

Si votre établissement a été construit avant 1989 et que **ses canalisations sont anciennes**, demandez dans un premier temps la réalisation d'analyses d'eau.

Si les analyses révèlent des traces trop élevées de plomb, des travaux de remise aux normes devront avoir lieu, ces derniers seront à la charge des propriétaires ou de l'exploitant.

8. Références juridiques

Code de la santé publique. Articles L.1334-1 à L.1334-17 et R.1334-1 à R.1334-29.

Décret n°2006-474.

Arrêtés d'application du 25 avril 2006.
