

Diagnostic plomb



Êtes-vous concerné ?

Vous vendez ou louez un bien à usage d'habitation, construit avant 1949.



Validité

Sans limite de validité si absence de plomb.

Si présence de plomb : 1 an pour la vente, 6 ans pour la location



Objectif

Identifier, localiser et classifier les peintures dont la teneur en plomb est $>$ à $1\text{mg}/\text{cm}^2$.

Qu'est-ce que le diagnostic plomb ?



Le diagnostic plomb, de son vrai nom Constat de risque d'exposition au plomb (CREP), a pour objectif de mesurer la **présence en plomb dans les peintures d'un logement** et d'évaluer leur état de dégradation. L'ensemble des revêtements du bien sont contrôlés. Ce diagnostic intervient dans la **lutte contre le saturnisme**, maladie qui peut être engendrée par l'ingestion de plomb. Ce matériau peut être présent dans les peintures mais également dans l'eau et dans l'air (pollution sous forme de poussières).

[Demandez un devis](#)

Le diagnostic plomb est-il obligatoire ?

Tous les logements à usage d'habitation, construits **avant 1949**, sont concernés par le diagnostic plomb. Obligatoire lors de la vente d'un bien immobilier, il fait partie du **dossier de diagnostic technique** (DDT), annexé au compromis ou à l'acte de vente. C'est aussi un [diagnostic obligatoire à la location](#) puisqu'il doit être remis au locataire lors de la signature du bail.

Si le vendeur ou le bailleur ne dispose pas d'un diagnostic plomb valide, il doit en faire réaliser un par un professionnel certifié.

Bon à savoir : pour la vente, le diagnostic plomb est obligatoire depuis le 27 avril 2006. L'obligation a ensuite été étendue aux location le 12 août 2008.

Absence de CREP dans un compromis de vente

Si l'acquéreur découvre la présence de plomb, il peut saisir le tribunal et demander la diminution du prix de vente voire l'annulation de la vente. Il est donc très important de faire réaliser le constat plomb en amont de la vente afin de pouvoir réagir rapidement si des travaux sont nécessaires avant la transaction.

Faut-il faire un diagnostic plomb avant travaux ?

Le diagnostic plomb ne se limite pas aux seules transactions immobilières (vente et location). Avant de réaliser des travaux ou de démolir un bâtiment construit **avant le 1er janvier 1949** (il est recommandé de pousser les recherches jusqu'en 1993*), le maître d'ouvrage a l'obligation de faire réaliser un [repérage de la présence de plomb](#) dans les revêtements susceptibles de produire des **poussières**. Il s'agit ici de protéger les ouvriers et artisans qui doivent intervenir sur le chantier.

** La vente et l'importation des peintures contenant de la cérusite, de la céruse ou des sulfates de plomb sont interdites par l'arrêté du 1er février 1993, relatif à l'interdiction de la mise sur le marché et de l'emploi de certaines substances et préparations dangereuses ou vénéneuses.*

La validité du diagnostic plomb

Si le diagnostic plomb est négatif (absence de plomb), pour la vente comme pour la location, il n'a **pas de limite de validité**. Il pourra être réutilisé pour la prochaine mise en location ou si le propriétaire prévoit de revendre son bien. En cas de présence de plomb, la validité du diagnostic plomb dépend de la nature de la transaction :

- Pour la vente, un diagnostic positif est valable **1 an**.
- Pour la location, un diagnostic positif est valable pendant **6 ans**.

Diagnostic plomb pour une location

La plupart des logements, maisons ou appartements, construits avant 1949 possèdent des **peintures composées de plomb**. Ce diagnostic vise à protéger les occupants contre le saturnisme. Même présent en faible quantité, le plomb est fort néfaste, en particulier pour les enfants et les femmes enceintes. Cette maladie est décelée suite à une ingestion d'**écailles de peinture de plomb** dans son logement. Ces particules sont libérées lorsque la ou les peintures de l'habitation contenant du plomb sont dégradées (ou en cas d'intervention sur la peinture). **Une peinture au plomb qui s'écaille est considérée comme très dangereuse**. Le diagnostiqueur note également les facteurs aggravants qui pourraient faire évoluer l'état des revêtements dans le temps (risque d'effondrement, coulure, ruissellement, moisissure...).

Comprendre le résultat de mon diagnostic



Afin de définir si une peinture contient ou non du plomb, le diagnostiqueur procède à une mesure de sa concentration à l'aide d'un **appareil à fluorescence X**. Si la concentration en plomb est supérieure à 1mg par cm² de peinture, cette mesure sera indiquée positive dans le rapport de diagnostic. Le technicien classe ensuite les mesures selon trois catégories. Comme pour le [diagnostic amiante](#), il évalue l'état de conservation de la peinture :

- Classe 1 : peinture non dégradée
- Classe 2 : dégradation de la peinture non visible
- **Classe 3 : peinture dégradée**

Suite à un classement en classe 3, le logement nécessite des travaux de rénovation afin de supprimer le risque d'ingestion du plomb. Le diagnostiqueur informe alors le propriétaire que le logement n'est pas **décent**.

Les revêtements concernés par le CREP

Le CREP ne porte que sur les parties affectées à l'habitation. Ainsi tous les locaux n'étant pas des **pièces de vie** (cave, garage, grenier) n'entrent pas dans le cadre du constat plomb. Cependant des cas particuliers existent. Si une chambre est aménagée dans un ancien grenier et qu'il est nécessaire de traverser celui-ci pour y accéder, il sera donc obligatoire d'intégrer le grenier dans le périmètre du diagnostic plomb. Voici, en guise d'exemple, une maison construite avant 1949. Toutes les parties signalées par une (*) doivent être contrôlées par votre diagnostiqueur.

