



Conseil  
Réactivité  
Efficacité  
Qualité



## PARTIES COMMUNES DE COPROPRIETE

### CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB OBLIGATOIRE AVANT LE 12 AOÛT 2008

**L'intoxication par le plomb est un problème de santé publique en France. Les peintures anciennes et dégradées sont la source principale du saturnisme, notamment chez l'enfant.**

Face à ce risque sanitaire, les pouvoirs publics ont, depuis plusieurs années déjà, développés des mesures de détection et de prévention appropriées. Depuis le 26 avril 2006, la réglementation en matière de détection de plomb dans les peintures a été modifiée pour en améliorer la pertinence et l'efficacité.

La recherche de plomb dans les peintures anciennes est ainsi prévue dans plusieurs cas **et concerne notamment les parties communes de copropriété:**

**Un Constat de Risque d'Exposition au Plomb devra obligatoirement avoir été réalisé sur les parties communes de copropriété d'immeubles à usage principal d'habitation construit avant le 01/01/1949 avant le 12 août 2008.**

#### OBJECTIFS DU « CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB SUR LES PARTIES COMMUNES »

Ce constat permet d'informer **les occupants de l'immeuble et les entreprises amenées à effectuer des travaux** dans les parties communes sur la présence ou l'absence de plomb dans les peintures, sur leur état de conservation, sur les risques d'intoxication encourus et les précautions à prendre en cas de travaux.

Les professionnels intervenant sur les parties communes peuvent ainsi **évaluer les risques d'intoxication potentiels et les prévenir en mettant en place les mesures adaptées.**

#### ÉTENDUE ET TENEUR DE LA MISSION

C'est un diagnostic visuel et non destructif qui ne porte que sur les parties visibles et accessibles du bien. Il ne peut être réalisé que par un diagnostiqueur dont les compétences ont été certifiées.

**Le Constat de risque d'exposition au Plomb (CREP) consiste à:**

- Mesurer la concentration en plomb de tous les revêtements du bien, afin d'identifier ceux contenant du plomb, qu'ils soient dégradés ou non, décrire leur état de conservation et repérer les facteurs de dégradation du bâti permettant d'identifier les situations d'insalubrité.

**Les résultats du CREP doivent permettre de connaître:**

- Le risque immédiat lié à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb (qui génèrent spontanément des poussières ou des écailles pouvant être ingérées par un enfant),
- Le risque potentiel lié à la présence de revêtements en bon état contenant du plomb (encore non accessible)

**La durée de validité** du CREP dans les parties communes de copropriété est **illimitée.**

#### RESPONSABILITÉS ET OBLIGATIONS DU SYNDIC ET DU SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ OU DU GESTIONNAIRE D'UN IMMEUBLE EN MONO PROPRIÉTÉ

**Les syndic ont un devoir de conseil** auprès des copropriétaires et notamment des syndicats de copropriété des immeubles dont ils assurent la gestion. Il est de leur responsabilité d'informer les copropriétaires et de leur conseiller la réalisation et l'actualisation régulière du CREP dans les parties communes, eu égard aux risques sanitaires inhérents, ainsi que la réalisation de travaux si les conclusions du diagnostic en font état.

**En cas d'intoxication au plomb par les peintures des parties communes**, si le CREP des parties communes n'a pas été réalisé, la responsabilité du syndicat de copropriété serait engagée, et le cas échéant, celle du syndic si celui-ci n'a pas rempli ses obligations de conseil envers les copropriétaires.

**Le manquement aux obligations de sécurité et de prudence engage alors une responsabilité pénale forte.**

#### TEXTES RÉGLEMENTAIRES

- Décret n°2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme
- Arrêté du 25 avril 2006 relatif au Constat de Risque d'Exposition au Plomb
- Loi n°2004-806 du 9 août 2004 relative à la politique de santé publique

**ANTAEX - Diagnostics Immobiliers**  
Tel : 0 800 ANTAEX / E-mail : [contact@antaex.com](mailto:contact@antaex.com)  
35 rue Berlioz - 13006 Marseille