

COPROPRIETE

CONSTATS DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB DANS LES PARTIES COMMUNES

Face aux risques que représente le saturnisme, la **loi n° 2004-806 du 9 Août 2004 relative à la politique de santé publique** impose la recherche de présence de plomb dans les peintures. Sont concernés les immeubles construits d'avant le 1^{er} Janvier 1949 tant dans les parties privatives lors d'une vente que, à compter du 12 Août 2008, lors de la location. Sont également concernés les parties communes d'immeubles collectifs affectés en tout ou partie à l'habitation.

Son application a été définie par décret et arrêtés :

- **Décret n°2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme**
- **Arrêté du 25 Avril 2006 relatif aux travaux en parties communes nécessitant un CREP**
- **Arrêté du 25 Avril 2006 relatif au constat de risque d'exposition au plomb**

Réglementation spécifique aux parties communes d'immeubles collectifs affectés en tout ou partie à l'habitation et construits avant le 1^{er} janvier 1949

- **Toutes les parties communes de ces immeubles, devront avoir fait l'objet d'un Constat de Risque d'Exposition au Plomb avant le 12 Août 2008**

Si le Constat révèle la présence de plomb dans les peintures à des niveaux supérieurs au seuil réglementaire, le propriétaire ou l'exploitant a l'obligation, en application de l'Art. L. 1334-9 du CCH :

- D'informer les occupants
- D'informer les personnes amenées à réaliser des travaux dans l'immeuble.
- De procéder aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb tout en garantissant la sécurité des occupants.

- **En cas de travaux affectant les parties communes de ces immeubles peuvent être soumis à l'obligation d'effectuer un Constat de Risque d'Exposition au Plomb avant leur démarrage.**

Cette obligation vise les travaux de nature à provoquer une altération substantielle des revêtements, c'est-à-dire remplissant l'une des conditions suivantes :

- La création d'ouvertures, la modification, la rénovation, le remplacement d'une huisserie,
- La surface cumulée des revêtements de mur ou plafond susceptible d'être altérée représente au moins 20 mètres carrés,
- Lorsque les travaux portent de manière sélective sur des plinthes, tuyauteries, radiateurs, rambardes, mains courantes, balustres, limons, crémaillères, marches et contremarches : si le cumul des longueurs des éléments peints sur lesquels sont prévus les travaux excède 25 mètres linéaires.

- **Une fois les travaux effectués** un contrôle après travaux est nécessaire en application de l'arrêté du 25 Avril 2006 relatif au contrôle des travaux en présence de plomb.

- **Durée de validité** : 1 an et illimitée si le CREP ne révèle aucune présence de plomb dans les peintures.

Responsabilités et obligations du syndic et du syndicat de copropriété ou du gestionnaire d'un immeuble en mono propriété

Les syndics 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.

En cas d'intoxication au plomb par les peintures des parties communes, 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.