Image not found or type unknown

Saturnisme : en finir avec l’insalubrité

Commentaire d'arrêt publié le **14/10/2022**, vu **679 fois**, Auteur : Amis du DAL

Le syndicat des copropriétaires et les bailleurs peuvent être jugés responsables de l'exposition au plomb subie par des enfants dans des logements dégradés

Une histoire triste mais banale

Madame Y a emménagé dans un immeuble en 2006 au sein d’un appartement mis en location par Monsieur C. En 2009, elle a eu un fils.

En juin 2012, elle a emménagé dans un appartement mis en location par Monsieur M dans le même immeuble. En septembre 2012, des analyses ont révélé que l’enfant de Madame Y était atteint de saturnisme.

Une expertise a confirmé que les logements mis en location par Messieurs C et M contenaient du plomb accessible. Les deux bailleurs et le syndicat des copropriétaires ont été condamnés à indemniser ensemble l’entier préjudice de l’enfant par la Cour d’appel d’Aix-en-Provence le 24 septembre 2020.

Monsieur C a été condamné à hauteur de 60 %. Monsieur M à hauteur de 30 % et le syndicat des copropriétaires à hauteur de 10 %.

Le 6 juillet 2022, la Cour de cassation a confirmé l’arrêt de la Cour d’appel (3e chambre civile, pourvoi n° 20-23.626)

Avertissement aux loueurs peu scrupuleux

Cet arrêt en rappelle un autre. Un diagnostic technique avait révélé que l’appartement possédé par une société contenait en 2004 du plomb accessible dans des parties dégradées.

La société a malgré tout mis en location l’appartement en 2005. La locataire avait une petite fille de 6 mois. L’enfant fut elle aussi atteinte de saturnisme. La société s’est rendue coupable de mise en danger de la vie de l’enfant (Cour de cassation, chambre criminelle, 20 novembre 2012, pourvoi n° 11-88.059).

Moralité : dès qu’un immeuble présente des surfaces dégradées, les bailleurs et le syndicat des copropriétaires doivent faire des diagnostics pour vérifier que le plomb ne soit accessible.

Sinon, ils s’exposent à voir leur responsabilité civile et même pénale engagée du fait de l’insalubrité du logement.

Les syndics ont d’ailleurs maintenant l’obligation de signaler au Procureur la location de biens insalubres dans les immeubles en copropriété qu’ils gèrent (art. 18-1-1, loi du 10 juill. 1965).

On rappelle, en effet, que « **tout local […] qui constitue, soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé […] un danger ou risque pour la santé ou la sécurité physique des personnes est insalubre.**

» (article L. 1331-22 du Code de la Santé Publique).

Les logements insalubres car contaminés au plomb ne doivent donc plus être mis en location.

Quelques propriétaires mus par l’appât du gain protesteront contre cette proposition. C’est humain, mais ils doivent comprendre que les intérêts supérieurs de la Nation s’opposent à leur point de vue.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés