



# constat de risque d'exposition au plomb

publié le **31/03/2016**, vu **1595 fois**, Auteur : [Samira Saidi](#)

**La loi du 12 août 2008 rend obligatoire la présence, en annexe, d'un constat des risques d'exposition au plomb à tout nouveau contrat de location d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation construit avant le 1er janvier 1949. En l'absence de constat du risque d'exposition au plomb, le bailleur conformément à l'article L 334-7 alinéa 3 du code de la santé engage sa responsabilité sur le plan pénal et également pouvait se voir condamné à des dommages et intérêts pour préjudice en cas de présence de plomb. Cette absence de constat ne saurait entraîner la rupture du bail.**

La loi n° 2004-806 du 9 août 2004 relative à la politique de santé publique a notamment introduit l'obligation de réaliser un constat de risque d'exposition au plomb lorsque sont entrepris des travaux portant sur les parties à usage commun d'un immeuble collectif affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1er janvier 1949, et de nature à provoquer une altération substantielle des revêtements.

Il faut se référer à l'article L 1334 -8 pour définir le champ d'application de cette obligation d'établissement de constat : « Tous travaux portant sur les parties à usage commun d'un immeuble collectif affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1er janvier 1949, et de nature à provoquer une altération substantielle des revêtements, définie par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction, doivent être précédés d'un constat de risque d'exposition au plomb mentionné à [l'article L. 1334-5](#). »

le constat de risque d'exposition au plomb (CREP) est réalisé par une personne certifiée conformément aux articles [L.271-4](#) à [L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation](#).

L'obligation d'établir un CREP ne concerne pas uniquement les immeubles soumis au statut de la copropriété mais également les immeubles collectifs à usage d'habitation construits avant le 1er janvier 1949 incluant ainsi l'immeuble constitué de plusieurs lots loués appartenant à un seul et même bailleur. Le CREP doit être annexé à tout nouveau contrat de location d'un logement. Lorsque ce logement est situé au sein d'une copropriété, le constat ne vise que les parties privatives. Le constat réalisé sur les parties à usage commun n'est pas à annexer au bail, toutefois, le syndic de copropriété qui a la charge de faire réaliser l'ensemble de ces contrôles et d'être en mesure de fournir une copie de ces documents lorsqu'un copropriétaire souhaite vendre ou louer son logement.

En l'absence de constat du risque d'exposition au plomb, le bailleur conformément à l'article L 334-7 alinéa 3 du code de la santé engage sa responsabilité sur le plan pénal et également pouvait se voir condamné à des dommages et intérêts pour préjudice en cas de présence de plomb. Cette absence de constat ne saurait entraîner la rupture du bail.

Tempérament par un arrêt du 28 janvier 2016, la 3<sup>ème</sup> chambre civile apporte des précisions

quant à la communication de ce constat.

En l'espèce, des copropriétaires assignent le syndic en sollicitant notamment la communication du constat de risques d'exposition au plomb, concernant les peintures d'une courette de l'immeuble ayant fait l'objet de travaux de ravalement. Le 16 octobre 2014, la Cour d'Appel de Paris rejette leur demande de communication du constat de risque d'exposition au plomb, et par un arrêt du [28 janvier 2016, la 3ème Chambre civile de la Cour de Cassation](#) rejette le pourvoi contre l'arrêt.

La Cour de Cassation constate que « *les murs objets des travaux de ravalement étaient des parties communes de l'immeuble au sens de l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 mais que les occupants de l'immeuble n'en n'avaient pas pour autant l'usage commun au sens de l'article L. 1334-8 du code de la santé publique dès lors que la courette était dépourvue de toute voie d'accès depuis les autres parties de l'immeuble utilisées par ses occupants* » .

En conséquence, elle considère que les occupants, « *qui n'encouraient donc aucun risque d'exposition au plomb, la cour d'appel a retenu, à bon droit, que le constat prévu par l'article L. 1334-8 du code de la santé publique n'était pas obligatoire* » .

En l'espèce, aucun copropriétaire ne disposait de la possibilité d'accéder à la courette en cause. Le ravalement de celle-ci n'avait été rendu possible que par l'installation d'un échafaudage et cet accès temporaire à l'espace litigieux n'a pas été jugé suffisant pour caractériser la notion d'usage commun.

Samira Saidi