

Les Différents Diagnostics Immobiliers à Marseille : Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP)

Le plomb a longtemps été un composant de peinture très utilisé dans les locaux à usage d'habitation. Toutefois, la dégradation de la peinture entraîne des risques d'ingestion, elle devient alors toxique. C'est pour cela que l'Etat a décidé d'instaurer un diagnostic visant à analyser la présence et l'état des matériaux contenant du plomb.

Ce diagnostic s'effectue à l'aide d'un appareil à fluorescence X capable de détecter les anciennes peintures au plomb sous des revêtements récents.

Un technicien certifié procède à une recherche sur l'ensemble des supports peints. Le rapport final doit indiquer toutes les mesures positives ou négatives.

Si la présence de plomb est détectée, le propriétaire se doit d'entretenir les peintures concernées et à supprimer le risque émanant des peintures dégradées.

Le Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP) qui se révélerait positif a une durée de validité d'un an dans le cadre d'une vente, et de six ans dans le cadre d'une location. A l'inverse, le Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP) négatif aura une durée de validité illimitée aussi bien pour la vente que pour la location.

Diagnostic immobilier Plomb dans l'eau

(Diagnostics immobiliers qui vous dévoile tout sur le Diagnostic immobilier Plomb dans l'eau)

Pour information, le diagnostic immobilier du plomb dans l'eau n'est pas obligatoire. Il faut plus le considérer comme une précaution pour soi-même ou pour ses locataires. A ne pas confondre avec le diagnostic plomb pour les revêtements (peintures, sols) qui, lui, est obligatoire pour toute construction avant 1949.

Dans le diagnostic immobilier du plomb dans l'eau ce n'est pas l'eau en elle-même qui est incriminée mais plutôt son acheminement. En effet, avant 1965, les canalisations étaient faites en plomb, métal hautement toxique puisqu'il a été classé « probablement cancérigène » par le CIRC (Centre international de recherche sur le cancer) en 2004, tant pour l'homme que pour les animaux.

La maladie déclenchée par le plomb s'appelle le saturnisme et elle est souvent détectée tardivement car peut être confondue avec d'autres maladies.

A QUEL MOMENT FAUT-IL FAIRE UN DIAGNOSTIC DE PLOMB DANS L'EAU

Il est particulièrement recommandé de faire faire une étude dans les cas ci-dessous :

- Si vous avez un fort doute quant à vos canalisations et que l'eau est calcaire facilitant ainsi l'oxydation en contact avec le plomb
- Si vous avez des canalisations mixtes et que vous ne savez pas vraiment si votre eau est contaminée
- Si votre établissement reçoit du public comme les maisons de retraite, les hôpitaux, les cliniques, les gymnases, etc..
- Si vous louez un logement ancien ou si vous êtes copropriétaire d'un immeuble

Pour effectuer un diagnostic, le diagnostiqueur devra :

- Avoir ou établir un schéma des canalisations et repérer les canalisations en plomb
- Effectuer des échantillons d'eau prélevés directement aux robinets à l'intérieur du logement et avant le compteur afin de savoir à partir d'où l'eau est contaminée

S'il est prouvé que c'est avant le compteur, ce sera donc le distributeur d'eau qui sera mis en cause et si c'est après le compteur, le seul responsable sera le propriétaire. Si le taux est supérieur à la norme, il sera judicieux, mais là encore pas d'obligation, de remplacer les canalisations en plomb afin d'éviter tout litige surtout lorsque le ou les logements sont loués.

Mais attention, ne faites pas faire un diagnostic par n'importe qui ! Pour vous assurer du sérieux du laboratoire, nous vous conseillons de vérifier son accréditation par le COFRAC (comité français d'accréditation) ou son agrément par le Ministère de la Santé.

D'autre part, le diagnostiqueur doit prouver sa compétence quant à la plomberie et avoir une assurance professionnelle. Il devra vous remettre son rapport écrit et non à « la volée ».

Nous permettons de vous rappeler que ce diagnostic n'est pas obligatoire et que si vous êtes persuadés qu'il y a du plomb, le diagnostic ne vous rapportera rien de plus si ce n'est dépenser inutilement votre argent.