

Contexte

Le bâtiment a longtemps été un grand consommateur de plomb et de produits dérivés tels que les canalisations ou les peintures à la céruse. Le plomb contenu dans les peintures anciennes peut provoquer des intoxications aiguës ou subaiguës lorsque celles-ci sont ingérées par des enfants parce que dégradées ou libérées à l'occasion de travaux. L'ingestion ou l'inhalation de plomb provoque des troubles réversibles (anémie, troubles digestifs) ou irréversibles (atteinte du système nerveux)

La lutte contre le saturnisme a été introduite par la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions.

Elle donne obligation à tous propriétaires d'immeubles bâtis avant 1948 et situés dans une zone à risque (définie par arrêté préfectoral) de fournir, lors d'une transaction immobilière, un état des risques d'accessibilité au plomb dans les peintures, établi depuis moins d'un an.

Le législateur a considéré qu'il s'agissait d'un réel problème de santé publique puisque cette loi a introduit de nouvelles dispositions dans le code de la Santé en confiant aux préfets la responsabilité de mettre en œuvre des mesures d'urgence de lutte contre cette intoxication.

L'intoxication aiguë par le plomb, appelée saturnisme, touche près de 85 000 enfants de 1 à 6 ans en France (expertise collective de l'INSERM de 1999).

Objectifs

L'objectif est de clairement identifier un danger potentiel ou immédiat pour les occupants ou les travailleurs.

L'article R.1334-11(anciennement R.32-10) du code de la santé publique précise que " L'état des risques d'accessibilité au plomb établi en application de l'article R.1334-6 (anciennement L. 32-5) identifie toute surface comportant un revêtement avec présence de plomb et précise la concentration de plomb, la méthode d'analyse utilisée ainsi que l'état de conservation de chaque surface. "

Le certificat délivré indique la présence de revêtements contenant du plomb, l'accessibilité au plomb et l'état de conservation des matériaux inspectés.

Cette recherche peut être également diligentée par le préfet en cas de saturnisme déclaré.

Méthodologie

Les techniciens OPS, formés et accrédités, effectuent La recherche de présence de plomb à l'aide d'un appareil à fluorescence X répondant aux décrets n° 99-483 & 99-484 du 09/06/99 et arrêtés du 12/07/99.

La méthodologie est conforme aux circulaires ministérielles N° DGS/SD7C/2001/27 et UHC/QC/1 2001-1 du 16 janvier 2001 définissant le guide méthodologique pour la réalisation de l'état des risques d'accessibilité au plomb.

Dans les grandes lignes :

- Visite exhaustive des locaux avec examen de l'ensemble des surfaces (murs et plafonds) de l'ensemble des lots privatifs et parties communes pour identification des revêtements avec présence de plomb.
- Mesure de la concentration en plomb par appareil à fluorescence X.



- En présence de concentration en plomb supérieur ou égal au seuil de 1mg/cm² :
 - Qualification de l'état de conservation du revêtement de chaque unité de diagnostic avec ou non son accessibilité au plomb.
 - Etablissement d'une note d'information générale indiquant les risques liés à la présence de plomb dans les revêtements.
- Délivrance d'une attestation par partie commune et par appartement.

Réglementation

La loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 donne obligation à tous propriétaires d'immeubles bâtis avant 1948 et situés dans une zone à risque (définie par arrêté préfectoral) de fournir, lors d'une transaction immobilière, un diagnostic d'accessibilité au plomb dans les peintures, établi depuis moins d'un an.

Les décrets n° 99-483 et 99-484 du 9 juin 1999 sont relatifs aux mesures d'urgence contre le saturnisme.

Les 3 arrêtés du 12 juillet 1999 portent sur :

- Le diagnostic du risque d'intoxication par le plomb des peintures.
- Le diagnostic concernant le contrôle des locaux après réalisation de travaux d'urgence.
- Le modèle de la note d'information à joindre au certificat de l'état des risques d'accessibilité au plomb.

Sanctions

L'état des risques d'accessibilité au plomb portant sur les parties privatives est de la responsabilité de leurs propriétaires. En revanche, il est de la responsabilité des syndic et du syndicat des copropriétaires de réaliser un état des risques d'accessibilité au plomb sur les parties communes.

A défaut d'annexion, d'un état des risques d'accessibilité au plomb à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation, le vendeur ne pourra pas s'exonérer de la garantie des vices cachés et s'exposerait à des sanctions pénales.

Si des personnes (occupants ou professionnels du bâtiment) sont soumis à une pollution par le plomb du fait de l'absence d'information sur le risque, la responsabilité pénale peut être engagée pour risques causés à autrui (article 223-1 du nouveau code pénal).

Validité

- | Il doit avoir été établi depuis moins d'un an à la date du contrat.

