

Février 2025

LE CONSTAT DES RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB (CREP)

Articles L. 1334-5 et 1334-6 du Code de la santé publique

Le vendeur d'un bien affecté en tout ou partie à usage d'habitation, doit, dès lors que l'immeuble a été construit **avant le 1^{er} janvier 1949**, faire établir un constat des risques d'exposition au plomb (C.R.E.P.). L'établissement d'un C.R.E.P. pourrait également être recommandé si l'immeuble a été achevé peu après le 1^{er} janvier 1949 mais que la construction a démarré avant cette date.

Si le bien immobilier concerné est affecté en partie à des usages autres que l'habitation, le C.R.E.P. ne porte que sur les parties affectées à l'habitation.

Si le bien vendu dépend d'un immeuble en copropriété, le C.R.E.P., qui doit être transmis par le vendeur, ne porte que sur les parties privatives¹ dudit bien affectées à l'habitation.
A l'inverse, les parties communes des immeubles d'habitation doivent faire l'objet d'un C.R.E.P. à l'initiative exclusif du syndicat des copropriétaires depuis le 12 août 2008.

I. Obligations du vendeur

Le vendeur doit annexer à toute promesse de vente, ou à défaut d'avant-contrat, à l'acte authentique de vente, un constat des risques d'exposition au plomb ([art. L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation](#)).

Ce constat a pour objectif d'identifier les revêtements (peintures) contenant du plomb, de préciser leur teneur en plomb et de mentionner, le cas échéant, les facteurs de dégradation du bâti, y compris les revêtements extérieurs du logement.

Précision étant ici faite que le C.R.E.P. ne concerne pas la recherche de plomb dans les canalisations.

Une notice d'information rappelant notamment les effets du plomb sur la santé et les précautions à prendre doit être annexée à ce constat.

Ce constat doit impérativement être établi par un diagnostiqueur certifié ([art. R. 1334-11 Code de la Santé Publique](#)).

¹ Les parties privatives d'un immeuble en copropriété sont les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé, par opposition aux parties communes qui sont à usage collectif de tout ou partie des copropriétaires (article 2 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis).

- **Si le C.R.E.P. conclut à l'absence de revêtement dégradé contenant du plomb ou à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb mais à une concentration inférieure au seuil réglementaire (1mg/cm²)** : le vendeur n'a aucune autre démarche à faire mis à part produire le constat dans le cadre du Dossier de diagnostic technique (D.D.T.).
- **Si le C.R.E.P. révèle la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures au seuil réglementaire (1mg/cm²)** : le vendeur a, d'une part, l'obligation d'en informer les occupants et les personnes amenées à effectuer des travaux dans le bien et, d'autre part, de faire effectuer les travaux nécessaires pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des éventuels occupants.
- **Si le C.R.E.P fait apparaître des facteurs de dégradation du bâti** : le diagnostiqueur a l'obligation de transmettre ce constat au Préfet qui pourra notifier au propriétaire son intention de faire effectuer les travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb.

La notification devra alors préciser la nature des travaux, le délai dans lequel ils devront être réalisés et les modalités d'occupation de l'immeuble pendant la durée des travaux.

Le propriétaire de l'immeuble peut, dans un délai de 10 jours à compter de la notification, contester la nature des travaux envisagés devant le tribunal de grande instance ou s'engager à les exécuter dans le délai prescrit.

À défaut, le Préfet pourra faire exécuter les travaux aux frais du ou des propriétaires.

À l'achèvement des travaux, le Préfet fera procéder au contrôle des lieux afin de s'assurer que les risques d'exposition au plomb ont été supprimés.

Dans les deux cas énoncés ci-dessus, la présence de plomb n'empêche pas la vente du bien concerné, il conviendra toutefois que les parties se rapprochent afin de déterminer qui du vendeur ou de l'acquéreur assumera la charge des travaux à réaliser.

Rappelons à cet égard qu'un engagement du vendeur de faire réaliser ces travaux postérieurement à la vente entraînerait l'application du régime de la vente d'immeuble à rénover prévu aux [articles L. 262-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation](#), impliquant notamment le recours à une garantie financière d'achèvement et à l'échelonnement du paiement du prix de vente.

II. Durée de validité

Le C.R.E.P. doit avoir été établi depuis moins d'un an à la date de signature de la promesse de vente et à la date de la vente dans le cas où il révèle la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à une concentration supérieure au seuil réglementaire (1mg/cm²).

Par exception, si le C.R.E.P. conclut à l'absence de revêtements dégradés contenant du plomb ou à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb mais à une concentration inférieure au seuil réglementaire (1mg/cm²), celui-ci demeure valable sans date de péremption et il ne sera donc pas nécessaire de le faire renouveler ([art. L. 271-5 CCH](#)).

III. Sanctions

En cas de non-respect par le vendeur de son obligation de fournir un C.R.E.P. en cours de validité, au jour de la signature de l'acte authentique de vente, celui-ci ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés² liés au risque d'exposition au plomb ([art. L. 271-4 II CCH](#)).

De même, le vendeur qui aurait fait établir ce constat par un diagnostiqueur non certifié encourt des sanctions pénales (contravention de 5ème classe sanctionnée par une amende pouvant aller jusqu'à 1.500 € : [art. R. 271-4 CCH](#)).

² Le vice est caché peut être défini comme un défaut non visible de la chose que l'acquéreur ne pouvait déceler au moment de la vente et qui rend cette chose impropre à l'usage auquel on la destine, ou diminue tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise ou n'en aurait donné qu'un moindre prix (articles 1641 et suivants du Code Civil).