**REUNION D’INFORMATION CLIENTS**

**Actualisation des connaissances**

**Mai 2021**

**SUPPORT D’ANIMATION**

WebLex– 16 juin 2021

Ce support couvre l’actualité juridique des entreprises et de leurs dirigeants pour la période du 1er mai 2021 au 31 mai 2021.

Sommaire des thèmes abordés

[POUR LES PROFESSIONNELS DU SECTEUR DE L’IMMOBILIER 3](#_Toc74649861)

[Les informations essentielles et les anecdotes à connaître 4](#_Toc74649862)

[Estimation d’un bien immobilier et devoir de conseil 4](#_Toc74649863)

[Location immobilière et préavis 5](#_Toc74649864)

[Un nouveau site Web pour les locations immobilières de l’Etat 5](#_Toc74649865)

[Garantie contre les loyers impayés 6](#_Toc74649866)

[Vente de terres agricoles et droit de préemption de la SAFER 6](#_Toc74649867)

[Servitude et terrain enclavé 7](#_Toc74649868)

[Promesse de vente et mention manuscrite 8](#_Toc74649869)

[Prix des terres agricoles 8](#_Toc74649870)

[Droit de préemption du locataire commercial 9](#_Toc74649871)

[TVA sur marge et comptabilisation des biens immobiliers 9](#_Toc74649872)

[Achat immobilier et vice caché 10](#_Toc74649873)

[Assurance volontaire AT/MP 11](#_Toc74649874)

[Construction et diagnostic plomb 13](#_Toc74649875)

# POUR LES PROFESSIONNELS DU SECTEUR DE L’IMMOBILIER

## Les informations essentielles et les anecdotes à connaître

### Estimation d’un bien immobilier et devoir de conseil

**Slides 3 et 4**

Source : Arrêt de la Cour d’appel de Rouen du 25 mars 2021, n°19/01978

#### ce qu’il faut savoir…

Souhaitant vendre sa maison, un couple fait appel à un agent immobilier pour la faire estimer puis la mettre en vente. Après avoir évalué le prix du bien aux alentours de 400 000 €, ce dernier lui propose de contracter un prêt relais pour lui permettre d’acquérir une nouvelle maison d’une valeur de 309 000 € en attendant la vente de l’autre. Ce que le couple accepte…

Constatant que son bien initial ne se vend pas et n’étant plus tenu par un mandat d’exclusivité, le couple décide de contacter d’autres agences immobilières qui l’informent que le prix de la maison est beaucoup trop élevé par rapport au prix du marché.

Après avoir accepté les baisses successives du prix, le couple parvient finalement à vendre sa maison plus de 2 ans après l’avoir mise sur le marché. Mais il se retourne contre le 1er agent immobilier qui, selon lui, a manqué à son devoir de conseil en gonflant l’estimation dans le seul but de le convaincre d’acheter l’autre bien.

Ce que l’agent immobilier conteste en rappelant qu’une évaluation n’a pas valeur d’expertise, d’autant que celle-ci a été faite juste avant qu’une crise ne touche le secteur de l’immobilier dont il ne pouvait avoir connaissance.

Une position que le juge ne partage toutefois pas. Il estime que l’agent immobilier a effectivement manqué à son devoir de conseil auprès du couple et qu’il doit donc l’indemniser en précisant que :

* l’agent immobilier, du fait de sa profession, ne pouvait pas ignorer les conséquences d’une telle évaluation sur la décision du couple d’acheter immédiatement un nouveau bien grâce à un prêt relais ;
* si une évaluation n’a pas valeur d’expertise, elle engage toutefois la responsabilité de son auteur lorsque celui-ci est un professionnel de l’immobilier, car il doit être en mesure de fournir une évaluation la plus proche possible du prix du marché ;
* l’agent immobilier ne fournit aucun élément précis concernant l’évaluation de biens similaires dans le même secteur et à la même période pour justifier le bienfondé de son évaluation.

#### POUR ALLER PLUS LOIN

Concrètement, il s’agit d’un devoir d’information qui consiste à attirer l’attention de votre interlocuteur sur un sujet bien précis (voir les exemples ci-dessous). L’information transmise doit être loyale et claire.

Vous êtes, bien sûr, redevable d’un devoir de conseil à l’égard de votre client, c’est-à-dire de la personne qui vous a donné un mandat pour vendre, acheter ou encore louer un bien.

Vous êtes également redevable d’un devoir de conseil à l’égard de la personne qui ne vous a pas mandaté, dès lors que vous procédez à la rédaction du compromis de vente.

Votre devoir de conseil va être plus ou moins étendu selon les cas. Ainsi, même si vous êtes redevable d’un devoir de conseil à l’égard de tous vos clients, même professionnels, cette obligation pourra être appréciée différemment et notamment être moins étendue si votre client a, par exemple, une expérience des affaires.

En tant que rédacteur du compromis de vente, vous n’êtes pas tenu aux obligations d'un conseil juridique ou financier, ni investi d'une mission d'expert. Ainsi, un agent immobilier ne commet aucune faute s’il n’a pas vérifié l'existence d'une stricte concordance du classement de l'hôtel avec la réglementation se rapportant à ce classement.

L’agent immobilier n’est pas non plus un professionnel de la construction. Sachez qu’à ce titre, un agent immobilier ne peut pas être condamné au titre de son devoir de conseil pour ne pas avoir vérifié si les travaux effectués sont conformes à ceux prescrits dans le permis de construire dont il ignorait l’existence.

### Location immobilière et préavis

**Slides 5 et 6**

Source : Arrêt de la Cour de cassation, 3ème chambre civile, du 24 septembre 2020, n° 19-16838

#### ce qu’il faut savoir…

Le locataire d’un appartement décide de résilier son bail et envoie une lettre recommandée avec accusé de réception à son bailleur. Quelques jours plus tard, le courrier lui revient avec la mention « non-réclamé »…

Un courrier qu’il n’a jamais reçu, soutient le bailleur pour qui la résiliation du bail (appelée ici « congé ») n’est pas valable et pour qui le délai de préavis n’a pas commencé à courir : le locataire doit donc payer les loyers échus après la date d’envoi du courrier... « Faux », s’indigne le locataire qui rappelle que l’adresse du courrier est bien celle du bailleur et que c’est lui (et lui seul) qui a décidé de ne pas aller le chercher. Ce qui le rend responsable de la situation…

« Faux », tranche le juge : le délai de préavis applicable au congé court à compter du jour de la réception du courrier par le bailleur. Ici, le congé délivré par le locataire n’a jamais été remis au bailleur, ce qui a empêché son délai de préavis de courir. Il doit donc régler les loyers réclamés…

### Un nouveau site Web pour les locations immobilières de l’Etat

**Slide 7**

Source : Communiqué de presse du Ministère de l’Economie du 5 mai 2021, n° 965

#### ce qu’il faut savoir…

L’Etat a déjà mis en ligne des sites Web pour vendre des biens lui appartenant : https://cessions.immobilier-etat.gouv.fr/, https://encheres-domaine.gouv.fr/hermes/ et https://dons.encheres-domaine.gouv.fr/.

Un nouveau site Web vient enrichir cette offre de biens immobiliers appartenant à l’Etat, spécifiquement destiné à la location : https://locations.immobilier-etat.gouv.fr/.

Ce nouveau service en ligne a pour objectif de moderniser l’activité de location des biens immobiliers de l’État et de ses établissements publics à destination des particuliers, des entreprises, des collectivités locales ou encore des professionnels de l’immobilier.

Notez qu’une prochaine version du site Web permettra aux candidats à la location de déposer leur dossier de candidature en ligne.

### Garantie contre les loyers impayés

**Slides 8 et 9**

Source : Arrêt de la Cour de cassation, 3ème chambre civile, du 6 mai 2021, n° 20-15094

#### ce qu’il faut savoir…

Une propriétaire met en location un appartement et, à cette occasion, souscrit une garantie contre les risques de loyers impayés.

En cours de bail et pendant plusieurs mois, son locataire cesse de payer son loyer. La propriétaire met alors en œuvre la garantie et obtient la somme correspondant aux impayés.

Quelques temps plus tard, l’organisme de garantie découvre que l’immeuble dans lequel se trouve l’appartement a fait l’objet d’un arrêté de péril, en raison de son insalubrité. Et c’est pour cette raison que le locataire n’a pas versé de loyers, comme le lui permet la loi.

L’organisme estime donc que la garantie ne pouvait pas être mise en œuvre et réclame le remboursement des sommes versées à la propriétaire au titre des loyers impayés.

Une réclamation à laquelle accède le juge : la propriétaire ayant mis œuvre cette garantie de mauvaise foi pour un logement faisant l’objet d’un arrêté de péril, le remboursement des sommes versées au titre des loyers impayés est tout à fait justifié.

### Vente de terres agricoles et droit de préemption de la SAFER

**Slides 10 et 11**

Source : Arrêt de la Cour de cassation, 3ème chambre civile, du 4 mars 2021, n° 20-12253

#### ce qu’il faut savoir…

Un couple d’agriculteurs voit des parcelles agricoles lui appartenant se trouver sur la zone d’un futur projet de construction autoroutier.

Après le prononcé de la déclaration d’utilité publique, qui permet à la société d’autoroute de mettre en œuvre une procédure d’expropriation à l’encontre du couple, celui-ci décide plutôt de vendre ses parcelles à ladite société, à l’amiable.

En attendant la réalisation du projet autoroutier, la société loue les parcelles au couple qui continue d’exploiter les terres.

Plus de 10 ans plus tard, le projet autoroutier ne voit finalement pas le jour sur les parcelles. La société décide alors de les revendre au couple. Pour cela, une promesse de vente est signée chez un notaire.

La vente concernant des parcelles agricoles, le notaire la notifie à la SAFER pour « purger » son droit de préemption qui lui permet de les acheter en priorité.

En principe, au terme d’un délai de 2 mois, si la SAFER ne préempte pas, la vente peut alors être finalisée.

Mais ici, la SAFER décide de préempter pour rétrocéder les parcelles à un autre exploitant agricole.

Mécontent, le couple conteste la validité de la préemption : il explique qu’en réalité, la SAFER ne bénéficiait pas ici d’un droit de préemption.

Selon lui, en effet, un tel droit n’existe pas pour les ventes de parcelles en faveur d’agriculteurs qui ont fait l’objet d’expropriation.

Ce qui est bien son cas, la vente amiable consentie à la société d’autoroute après déclaration d’utilité publique étant assimilable à une expropriation.

Ce que conteste la SAFER : pour elle, parce que le couple a vendu ses parcelles à l’amiable et non au terme d’une procédure d’expropriation, son droit de préemption existe.

« Faux », tranche toutefois le juge : la vente à l’amiable de parcelles agricoles ayant lieu après une déclaration d’utilité publique produit les mêmes effets qu’une expropriation. Le couple a donc raison en estimant que la SAFER ne bénéficiait pas d’un droit de préemption.

### Servitude et terrain enclavé

**Slides 12 et 13**

Source : Arrêt de la Cour de cassation, 3ème chambre civile, du 6 mai 2021, n° 20-15705

#### ce qu’il faut savoir…

En 1973, une propriétaire divise un terrain en plusieurs parcelles et les vend, en conservant une seule pour elle.

Dans l’acte de vente, il est créé une servitude de passage à son profit, sur l’une des parcelles vendues, pour lui permettre d’accéder à son terrain. Un passage qu’elle n’utilisera, en définitive, jamais…

Plus de 40 ans plus tard, en 2017, elle demande toutefois aux nouveaux propriétaires de la parcelle vendue de rétablir le passage, de manière à lui permettre d’accéder à son terrain, conformément à ce qui avait été convenu en 1973.

Ce que refusent les nouveaux propriétaires : comme cela fait plus de 30 ans que leur voisine n’a pas utilisé son droit de passage, ils estiment que la servitude créée par contrat n’existe plus.

Si la propriétaire concède ne pas avoir utilisé son droit de passage pendant plus de 30 ans, elle rappelle toutefois que son terrain est enclavé. Par conséquent, même si la servitude a été créée par contrat, elle est protégée par la loi : l’absence d’usage pendant 30 ans ne peut donc pas être invoquée pour mettre fin à la servitude.

Ce que confirme le juge : parce que le terrain est enclavé, la servitude de passage qui permet à la propriétaire de s’y rendre existe, sans que son non-usage ne la fasse disparaître. Les nouveaux propriétaires doivent donc remettre en état leur parcelle pour que le droit de passage puisse être utilisé.

### Promesse de vente et mention manuscrite

**Slides 14 et 15**

Source : Arrêt de la Cour de cassation, 3ème chambre civile, du 18 mars 2021, n° 20-16354

#### ce qu’il faut savoir…

Un couple qui a mis en vente sa maison trouve un acquéreur. Une promesse de vente est alors rédigée par un notaire.

Parce qu’il compte financer l’achat de la maison par la vente de son propre bien immobilier, l’acheteur entend ne souscrire qu’un prêt-relais, le temps de le vendre. Pour cette raison, la promesse de vente comporte une clause indiquant qu’il renonce à la condition suspensive d’obtention d’un prêt pour financer l’achat de la maison.

Mais l’acquéreur va ensuite apprendre que son bien immobilier a une valeur moins importante que prévu, ce qui le contraint à revoir le montant devant être emprunté.

Finalement, les banques lui opposent des refus de prêt, au vu de la somme demandée par rapport à ses capacités de remboursement. La vente est donc annulée.

Cependant, le vendeur va conserver l’indemnité d’immobilisation versée par l’acquéreur, puisque la vente a été annulée par sa faute.

Pour obtenir tout de même la restitution de cette indemnité, l’acquéreur va alors faire remarquer qu’il n’a pas reproduit à la main la clause aux termes de laquelle il a renoncé à l’obtention d’un prêt. Or, la loi impose cette mention manuscrite, rappelle-t-il.

Cette erreur du notaire doit, selon l’acquéreur, jouer en sa faveur et lui permettre d’obtenir la restitution de l’indemnité d’immobilisation versée.

Raisonnement que le vendeur conteste : pour lui, cette mention manuscrite n’est pas requise pour la promesse de vente reçue en la forme authentique par un notaire. Dès lors, il n’y a pas d’échappatoire pour l’acquéreur et il peut légitimement conserver l’indemnité d’immobilisation.

Ce que confirme le juge…

### Prix des terres agricoles

**Slide 16**

Source : https://www.le-prix-des-terres.fr/

#### ce qu’il faut savoir…

Pour obtenir une indication sur le prix des terres agricoles que vous souhaitez vendre ou acheter, vous pouvez vous reporter au site web suivant, créé par la SAFER : https://www.le-prix-des-terres.fr/.

Pour l’utiliser, il faut tout d’abord sélectionner un marché (terres et prés, vignes, forêts ou maison à la campagne).

A partir du marché sélectionné, vous pouvez naviguer sur une carte du territoire ou saisir les données du lieu de votre recherche (région, département, zone départementale ou commune).

Vous aurez ensuite accès gratuitement aux prix moyens statistiques, aux analyses et aux chiffres du marché.

Enfin, sachez qu’au niveau communal, vous obtiendrez des informations personnalisées, en fonction de votre recherche.

### Droit de préemption du locataire commercial

**Slides 17 et 18**

Source : Réponse Ministérielle Marseille, Sénat, du 22 avril 2021, n° 21155

#### ce qu’il faut savoir…

A l’occasion de la vente d’un local commercial ou artisanal mis en location, le locataire bénéficie d’un droit de préemption qui lui permet de l’acquérir prioritairement.

Mais, ce droit de préemption existe-t-il toujours lorsque le vendeur vend la totalité de l’immeuble et non pas seulement le local commercial ?

« Non », vient de répondre le Gouvernement.

Il rappelle, en effet, que le droit de préemption vise spécifiquement la vente d'un local à usage commercial ou artisanal et non la vente globale d'un immeuble pouvant inclure des locaux ayant un usage artisanal ou commercial.

Une interprétation contraire obligerait les propriétaires à procéder à une vente par lots au lieu de procéder à une vente globale.

### TVA sur marge et comptabilisation des biens immobiliers

**Slides 19 et 20**

Source : Réponse ministérielle Grau du 27 avril 2021, Assemblée nationale, n°35554

#### ce qu’il faut savoir…

En principe, les ventes d’immeubles réalisées par un professionnel (un « assujetti agissant en tant que tel dans le cadre de son activité économique ») sont soumises à TVA sur le prix total. Sont donc concernées les ventes :

* d’immeubles neufs ;
* de terrains à bâtir lorsque l’achat de ce terrain a ouvert droit à déduction pour le vendeur, c’est-à-dire lorsqu’il a pu récupérer la TVA versée au moment de l’acquisition ;
* d’immeubles achevés depuis plus de 5 ans, lorsque le vendeur a opté pour le paiement de la TVA et lorsque l’acquisition de l’immeuble a ouvert droit à déduction ;
* et de terrains qui ne sont pas à bâtir, lorsque le vendeur a opté pour le paiement de la TVA.

Il existe toutefois une exception à ce principe de taxation sur le prix total : il s’agit de la taxation sur la marge réalisée.

Le principe de taxation sur la marge consiste à ne soumettre à la TVA que la marge réalisée par le vendeur, c’est-à-dire la somme résultant de la différence entre prix de vente et prix d’acquisition.

Seules sont concernées par cette exception, les ventes :

* de terrains à bâtir lorsque l’achat n’a pas ouvert droit à déduction pour le vendeur ;
* d’immeubles achevés depuis plus de 5 ans lorsque l’achat n’a pas ouvert droit à déduction pour le vendeur.

La question s’est récemment posée de savoir si le fait que le bien immobilier objet de la vente soit inscrit comptablement en stock (c’est-à-dire à l’actif circulant) ou à l’actif immobilisé du vendeur avait une incidence sur l’application du régime de la taxation sur la marge.

Le Gouvernement vient de répondre à cette interrogation par la négative.

### Achat immobilier et vice caché

**Slide 21**

Sources :

* Arrêt de la Cour de cassation, 3ème chambre civile, du 15 avril 2021, n° 20-16320
* Arrêt de la Cour de cassation, 3ème chambre civile, du 12 mai 2021, n° 19-25547

#### ce qu’il faut savoir…

* ***Achat immobilier et vice caché : le cas de l’amiante***

Après avoir acheté une maison, un propriétaire s’aperçoit de la présence d’amiante dans des plaques de fibrociment situées sur la toiture.

« Un vice caché lors de la vente », selon lui, qui mérite une indemnisation de la part de son vendeur…

Ce que ce dernier refuse, puisqu’il a inclus dans l’acte de vente une clause qui l’exonère de toute responsabilité en cas de découverte d’un vice caché après la vente (ce que l’on appelle une « clause d’exonération des vices cachés »).

Pour mémoire, ce type de clause est parfaitement légal, mais perd toutefois toute sa valeur s’il est prouvé que le vendeur a sciemment trompé l’acheteur en lui dissimulant, avant la vente, des éléments déterminants de son consentement.

Ici, le vendeur insiste sur le fait qu’il n’y a pas de vice caché, puisque la présence d’amiante ne rend pas la maison impropre à son usage : elle est, en effet, confinée à l’intérieur des murs par l’isolation, ce qui la rend inoffensive. Seuls des travaux seraient susceptibles de générer de la poussière d’amiante dangereuse pour la santé…

« Justement », rétorque le juge : la présence d’amiante diminue nécessairement l’usage de la maison de manière importante puisqu’elle nécessite, en cas de travaux affectant l’isolation intérieure des combles ou portant sur la toiture, la conduite préalable de travaux de désamiantage.

S’ils avaient connu ce problème, les acheteurs n’auraient accepté d’acheter la maison qu’à un prix moindre.

Le vendeur, qui leur a caché ce problème, ne peut donc pas se retrancher derrière la clause d’exonération des vices cachés contenue dans l’acte de vente, et doit régler l’indemnisation réclamée !

* ***Achat immobilier et vice caché : le cas des infiltrations d’eau***

Un particulier achète une maison d’habitation, dans laquelle le vendeur a procédé des travaux de toiture quelques années avant la vente.

Là encore, l’acte de vente contient une clause d’exonération des vices cachés.

Constatant des problèmes d’infiltrations d’eau sur les murs, l’acheteur décide de réclamer l’annulation de la vente au vendeur, dont il estime qu’il lui a délibérément dissimulé l’état de la maison…

Et pour cause : le vendeur ne l’a pas informé des travaux de toiture réalisés avant la vente, qui sont pourtant liés au problème d’infiltrations constatées et a appliqué une couche de peinture sur les murs, en vue de camoufler le défaut…

Ce que conteste le vendeur, qui rappelle qu’il est d’usage de repeindre un bien immobilier avant de le vendre, et que cela ne constitue pas une tromperie.

Et ce que confirme le juge qui, ne voyant rien de suspect dans le comportement du vendeur, décide de rejeter la demande d’annulation de la vente.

### Assurance volontaire AT/MP

**Slide 22**

Source : Décret n° 2021-554 du 5 mai 2021 relatif à la procédure de reconnaissance et à la réparation des accidents du travail et des maladies professionnelles, article 2 et 4

#### ce qu’il faut savoir…

Pour rappel, les travailleurs indépendants (artisans, commerçants, ou professions libérales) ne sont pas assurés de façon obligatoire contre le risque accidents du travail et maladies professionnelles (AT/MP).

Bien qu’ils bénéficient de la prise en charge de leurs frais de santé au titre des prestations maladies, ils ont néanmoins la possibilité de souscrire une assurance volontaire individuelle contre ce risque AT/MP.

Une nouvelle procédure de déclaration des AT/MP, spécifique aux bénéficiaires de cette assurance volontaire, prendra effet le 1er janvier 2022.

* ***Concernant les déclarations d’accident du travail***

A partir du 1er janvier 2022, les bénéficiaires de l’assurance volontaire devront effectuer leur déclaration d'accident du travail dans les 48 h (dimanche et jours fériés non compris) auprès de la Caisse primaire d'assurance maladie (CPAM), par tout moyen conférant date certaine à sa réception.

La CPAM disposera alors d'un délai de 30 jours francs à compter de la réception de la déclaration d'accident et du certificat médical initial pour :

* soit statuer sur le caractère professionnel de l'accident ;
* soit engager des investigations lorsqu'elle l'estime nécessaire ; dans ce dernier cas, un nouveau délai commencera à courir afin de permettre à la caisse de statuer sur le caractère professionnel ou non de l’accident.

La CPAM pourra également décider d’ouvrir une enquête complémentaire. Dans tous les cas, cette dernière devra informer la victime ou ses représentants de la date d'expiration du délai de 30 jours.

* ***Concernant les déclarations de maladies professionnelles***

Toujours à compter du 1er janvier 2022, les bénéficiaires de l’assurance volontaire devront effectuer leur déclaration de maladie professionnelle auprès de la CPAM dans les 15 jours à compter de la cessation du travail (délai de 3 mois pour les maladies prévues par les tableaux de maladies professionnelles).

Ici, la CPAM disposera d'un délai de 90 jours francs pour statuer sur le caractère professionnel de la maladie ou saisir le Comité régional de reconnaissance des maladies professionnelles (CRRMP).

Dans tous les cas, la caisse devra mettre un dossier à la disposition de la victime (ou de ses représentants) pendant 30 jours francs. Cette dernière pourra le consulter, le compléter et faire connaître ses observations.

* ***En cas de rechute ou de nouvelles lésions***

En cas de rechute ou de nouvelle lésion consécutive à un AT/MP, la CPAM disposera d'un délai de 60 jours francs à compter de la date à laquelle elle reçoit le certificat médical faisant mention de la rechute ou de la nouvelle lésion pour statuer sur son imputabilité à l'accident ou à la maladie professionnelle.

Si l'accident ou la maladie concerné(e) n'est pas encore reconnu(e) lorsque la caisse reçoit ce certificat, le délai de 60 jours court à compter de la date de cette reconnaissance.

* ***Décision de la CPAM***

Quoi qu’il arrive, la décision de la caisse devra impérativement être motivée, c’est-à-dire argumentée.

En cas de non-reconnaissance du caractère professionnel, la décision devra comporter la mention des voies et délais de recours et sera adressée à la victime ou ses représentants par tout moyen conférant date certaine à sa réception.

L'absence de notification de la décision de la CPAM dans les délais prévus vaut reconnaissance du caractère professionnel.

* ***Dispositions applicables entre le 7 mai 2021 et le 1er janvier 2022***

En attendant le 1er janvier 2022, les bénéficiaires de l’assurance volontaire peuvent effectuer leur déclaration d’AT/MP selon la procédure en vigueur pour les salariés de droit privé, sous réserve des adaptations suivantes :

* la déclaration d'accident doit être effectuée par l'assuré ;
* le questionnaire est adressé uniquement à l'assuré ou à ses représentants ;
* le dossier ne comprend pas la déclaration d’accident, ni les informations communiquées par l’employeur ;
* les informations, communications, mises à disposition et notifications à l'employeur ne sont pas effectuées par la caisse.

### Construction et diagnostic plomb

**Slides 23 et 24**

Source : Réponse Ministérielle Corneloup, Assemblée Nationale, du 25 mai 2021, n° 36869

#### ce qu’il faut savoir…

Le diagnostic plomb n'est obligatoire que pour les logements construits avant le 1er janvier 1949. Or l'interdiction de la vente et de l'importation de peinture contenant certains composés du plomb n'est intervenue qu'en 1993.

En outre, une étude a mis en évidence la présence de plomb dans 22 % des logements construits entre 1949 et 1974, dans 2 % des logements construits entre 1975 et 1993.

Pour autant, le gouvernement ne compte pas modifier la réglementation : l’obligation d’établir un constat plomb va continuer à concerner les seuls logements construits avant 1949, année de l'interdiction des peintures contenant de la céruse à très forte concentration en plomb.

Par ailleurs, il rappelle que si les bâtiments tels que les crèches ou les écoles ne sont pas soumis à cette obligation, une circulaire ministérielle relative au dispositif de lutte contre le saturnisme infantile et de réduction des expositions au plomb contient déjà une incitation à la réalisation de constat plomb dans les bâtiments fréquentés par un grand nombre de jeunes enfants (sans condition d’année de construction).