



Mon locataire me demande un diagnostic plomb

Par Anisb75

bonjour à tous,

J'ai fait l'acquisition d'un appartement il y a 3 années déjà loué par un locataire depuis 6 ans. Le locataire occupe toujours l'appartement.

Je reçois ce jour une lettre de la part de mon locataire avec une ordonnance médicale d'un médecin qui me demande un diagnostic plomb, ordonnance établie au fils du locataire, nourrisson de 9 mois. L'ordonnance indique toutefois "remis en mains propres à la demande de l'intéresse pour faire valoir ce que de droit"

Sachant que je rencontre des difficultés avec ce locataire depuis le premier jour, il ne paye pas ses loyers et ses charges (plus de 2000 eur de charges impayés à ce jour), je redoute que ce locataire ait décidé désormais de me pourrir la vie..

Que dois je faire?

Je vous remercie par avance.

Bien à vous.

Par Isadore

Bonjour,

Le bâtiment est-il soumis à une telle obligation (construction de tout ou partie du bâtiment antérieure à 1949) et si oui à quelle date a-t-il été réalisé ?

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1142]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1142[/url]

Si oui et que vous ne l'avez pas fait, l'exigence du locataire est légitime.

Sinon, vous pouvez lui répondre par courrier recommandé que le bâtiment n'est pas soumis à l'obligation d'un tel diagnostic d'après l'article L1334-7 du Code de la santé publique

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031928073]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031928073[/url]

Vous pouvez ajouter que s'il souhaite un tel diagnostic, il lui appartient de le faire réaliser.

Le médecin a prescrit un diagnostic au fils du locataire ou au bâtiment ?

Plus sérieusement, cette "ordonnance" n'a pas un grand intérêt si elle concerne le bâtiment. Si le médecin soupçonne un cas d'intoxication au plomb chez un mineur, il doit prescrire les examens nécessaires. Et ensuite (ou simultanément en cas d'urgence), alerter l'ARS ou les services de santé de la commune :

[url=https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/saturnisme]https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/saturnisme[/url]

Par Anisb75

Bonjour Isadore,

Merci pour votre retour.

Oui l'immeuble a été construit avant 1949 et est donc soumis au diagnostic plomb.

Je pose la question de quoi faire car j'ai hérité de ce locataire qui aurait du recevoir le diagnostic plomb lorsqu'il lorsque

le bail a débuté en 2014, je ne sais comment interpreter cette demande et comment dois je reagir..Est ce que je suis exposé à un risque qui serait lié à la présence de plomb?

Enfin, le medecin generaliste a adressé l'ordonnance au fils du locataire, nljrisson de 9 mois
Merci par avance pour votre éclairage sur cette situation qui m'effraie et m'inquiète.

Bien à vous

Par Anisb75

J'ajoute que dans l'ordonnance inclus la mention suivante:

Merci de fournir le diagnostic plomb afin d'évaluer les risques de saturnisme

Par morobar

Bonjour,
Prière de vérifier votre dossier d'achat de votre appartement. Le diagnostic CREP (risque d'exposition au plomb) était déjà il y a 3 ans un document obligatoire à la cession.
Il s'agit en fait des peintures et des canalisations d'eau potable.

Par Isadore

Bonjour,

Il serait bien de vérifier si le diagnostic a été remis au locataire à l'époque. C'est quelque chose qui aurait dû être vérifié lors de l'achat.

Le vendeur a dû vous remettre une copie du bail, regardez si le diagnostic a été annexé ou si le bail le mentionne. Sinon, prenez contact avec le notaire qui a géré la vente, voir s'il y a eu un oubli.

Si le diagnostic n'a pas été fait et remis au locataire dans les règles en 2014, vous êtes bon pour accéder à la requête du locataire.

L'ordonnance pour le fiston est là pour donner un coup de pression. C'est document sans intérêt sur le plan légal. S'il y avait un problème avéré de plomb dans ce logement, ce sont les services d'hygiène de la mairie ou l'ARS qui seraient sur l'affaire.

Vous auriez reçu une mise en demeure du préfet, et sans doute un constat d'insalubrité.

Ne paniquez pas, commencez par vérifier le bail et les documents qui vous ont été communiqués à la vente. Puis si besoin, contactez le notaire.

EDIT : en complément de la réponse ci-dessus, si le diagnostic a été fait lors de la vente, il devrait être encore valide.

Donc vous pourrez en donner une copie à votre locataire.

Par Anisb75

Bonjour Isadore et Morobar,
Je vais vérifier le bail et reviens vers vous avec les précisions demandées.
Il y a cependant une chose que je peux vous dire c'est que lors de l'achat il y a eu un diagnostic plomb a l'attention de l'acquéreur (moi mêm), je doute qu'un diagnostic plomb ait été remis au locataire mais je vérifierai cet après-midi et vous reviens.

Je vous remercie.
Bien à vous.

Par morobar

lors de l'achat il y a eu un diagnostic plomb a l'attention de l'acquéreur (moi même),

Et hop à la photocopieuse pour le locataire en LR/AR

Par Isadore

Très bien, dans tous les cas, vous pourrez transmettre copie de ce diagnostic à votre locataire (par recommandé).

Même s'il y a bien un diagnostic annexé au bail, personnellement je transmettrais quand même une copie du diagnostic de la vente, avec un courrier précisant bien que c'est par courtoisie que vous le transmettez. Que votre locataire ne s' imagine pas qu'il arrive à vous empoisonner la vie.

Si un médecin suspecte vraiment un cas de saturnisme pour un bébé, ça ne peut pas faire de mal d'avoir le CREP le plus récent.

Par Anisb75

Isadore, Morobar,

Après vérification: aucun CREP n'est joint au contrat de location.

Dois je transmettre une copie du CREP que j'ai reçu a l'achat? Celui ayant expiré, je dois en refaire un autre..

Merci par avance pour vos retours.

Bien à vous.

Par yapasdequoi

Bonjour

Le diagnostic CREP a une durée de validité illimitée...

Par Anisb75

Bonjour yapasdequoi,

Il est indiqué que la durée de validité est illimitée ou un an si constat positif, ce qui est le cas.

Dois je refaire ce diagnostic et lui transmettre?

Merci pour vos retours sur cette question épineuse.

Bien à vous.

Par yapasdequoi

Dans ce cas vous devez refaire un CREP chaque année et le remettre à votre locataire.

Sinon attendez vous à des injonctions de l'ARS.

Par Anisb75

Merci pour ce retour, yapasdequoi

Je vais donc refaire ce CREP et le transmettre au locataire.

Si vous avez d'autres conseils, n'hésitez pas.

Merci à vous toutes et tous

Par yapasdequoi

Avez-vous vérifié que ce logement est conforme aux critères de décence ? Parce que sinon, ce n'est pas un diagnostic qu'il faudra payer, c'est des travaux de remise en état.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042[ur]

Par AGeorges

Bonsoir Anisb,

J'ai du mal à suivre.

Si un diagnostic plomb a été fait un jour et donné un résultat positif, comme vous l'indiquez, alors il FAUT faire des travaux pour supprimer le plomb.

Ce qu'il peut se passer c'est que le plomb soit présent, mais caché et qu'il ne se révèle que suite à des dégradations au fil du temps, d'où le besoin de refaire le diagnostic régulièrement quand le résultat a été négatif.

La plupart du temps, le plomb vient des peintures (la fameuse céruse) abondamment plombées pendant longtemps.

Il reste un peu surprenant qu'un nourrisson, au chaud dans son berceau soit en contact avec les peintures. Plus tard, quand il commence à se promener partout (et à tout mettre à sa bouche), le danger est réel.

Par yapasdequoi

Sur cette page :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1141]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1141[ur]

Il est indiqué que vous devez faire des travaux pour supprimer le plomb.

Dès lors qu'un mineur occupe les lieux, le logement serait insalubre. Ne tardez donc pas avant d'avoir des contraintes par l'administration.