

Fiche d'information sur la Règle de divulgation en matière de peinture à base de plomb

Pour les acheteurs, les locataires, les gestionnaires de biens immobiliers, les propriétaires, les agents immobiliers et les vendeurs.

Résumé

L'Agence de Protection de l'Environnement des États-Unis (EPA) et le Département du Logement et du Développement urbain des États-Unis (HUD) collaborent pour s'assurer que le public dispose des informations nécessaires pour prévenir l'exposition au plomb dans les habitations susceptibles de présenter des risques liés à la peinture à base de plomb. Par conséquent, les acheteurs et les locataires de la plupart des logements construits avant 1978 doivent recevoir la brochure « *Protégez votre famille du plomb dans votre maison* » et les informations connues sur la peinture à base de plomb et le danger associé à la peinture à base de plomb avant d'acheter ou de louer le logement.

Effets de l'exposition au plomb sur la santé

Le plomb peut affecter presque tous les organes et systèmes du corps humain. Les enfants de moins de six ans sont particulièrement vulnérables car leur corps est en pleine croissance. Chez les enfants, le plomb peut entraîner un retard de croissance et de développement, une baisse du QI, des problèmes d'apprentissage, des lésions du cerveau et du système nerveux, ainsi que des troubles de l'audition, de l'élocution et du comportement. Si une femme enceinte est exposée au plomb, le bébé en développement peut également être exposé. Cela peut augmenter le risque de fausse couche, provoquer une naissance prématurée, endommager le cerveau, les reins et le système nerveux de l'enfant, ou provoquer des problèmes d'apprentissage ou de comportement chez l'enfant.

Peinture à base de plomb dans les logements

Bien que la peinture à base de plomb ait été interdite aux États-Unis en 1978, elle est encore présente dans des millions d'habitations, en particulier celles construites avant 1978. La peinture à base de plomb n'est généralement pas dangereuse si elle est en bon état. Toutefois, une peinture au plomb qui se détériore (qui s'écaille, s'effrite, se craquelle, se fissure ou est endommagée) constitue un danger et doit être traitée rapidement.

Règle de divulgation en matière de peinture à base de plomb

Pour protéger les familles de l'exposition au plomb contenu dans la peinture, la poussière et le sol, le Congrès a adopté la loi sur la réduction des risques liés à la peinture au plomb (Residential Lead-Based Paint Hazard Reduction Act) de 1992. Cette loi est également connue sous le nom de Title X en anglais. L'EPA a publié une règle en vertu de la section 1018 de cette loi, connue sous le nom de Règle de divulgation en matière de peinture à base de plomb (Lead-Based Paint Disclosure Rule). Elle ordonne à l'EPA et au HUD d'exiger la divulgation d'informations connues sur la peinture à base de plomb et les dangers associés à la peinture à base de plomb avant la vente ou la location de la plupart des logements construits avant 1978. Elle est conçue pour aider les gens à faire des choix plus éclairés sur la base des informations qu'ils reçoivent.

Types de logements concernés

La Règle de divulgation en matière de peinture à base de plomb s'applique à la plupart des logements privés d'avant 1978, aux logements publics, aux logements appartenant au gouvernement fédéral et aux logements bénéficiant d'une aide fédérale.

Types de logements non concernés

La Règle de divulgation en matière de peinture à base de plomb ne s'applique pas aux logements suivants :

- Les logements construits après 1977 (cette règle ne s'applique pas aux logements construits après 1977 puisque la Commission de la sécurité des produits de consommation a interdit les peintures résidentielles à base de plomb en 1978) ;
- Les logements sans chambre à coucher, tels que les logements de fonction, les lofts et les dortoirs (sauf si un enfant de moins de 6 ans vit ou est censé vivre dans ce logement) ;
- Les baux de 100 jours ou moins, tels que les maisons de vacances ou les locations à court terme ;
- Les logements destinés spécifiquement aux personnes âgées ou aux personnes handicapées (sauf si un enfant de moins de 6 ans vit ou est censé vivre dans ces logements) ;
- Les logements dont les surfaces peintes ont été testées et jugées exemptes de peinture à base de plomb ; et
- Les ventes sur saisie immobilière.

Exigences

Les acheteurs et les locataires de la plupart des logements construits avant 1978 ont le droit de savoir s'il y a des peintures à base de plomb et des risques liés à ces peintures avant de signer un contrat ou un bail. Avant la signature d'un contrat de vente ou de location d'un logement, la loi fédérale exige que les vendeurs, les propriétaires, les agents et les gestionnaires de biens locatifs :

- Remettent aux acheteurs et aux locataires un exemplaire de la brochure « Protégez votre famille du plomb dans votre maison ». Elle contient des informations sur l'identification et le contrôle des peintures à base de plomb et des risques liés à ces peintures. Elle est disponible en plusieurs langues.
- Divulguent toute information connue sur la présence de peinture à base de plomb et sur les dangers associés à la peinture à base de plomb dans la maison ou le bâtiment. Il peut s'agir de l'emplacement de la peinture à base de plomb et de l'état des surfaces peintes.
- Fournir tous les dossiers et rapports disponibles sur la peinture à base de plomb et sur les dangers associés à la peinture à base de plomb. Pour les immeubles à logements multiples, cela inclut les rapports sur les parties communes et les autres unités provenant d'évaluations réalisées à l'échelle de l'immeuble.
- Fournissent une « Déclaration d'avertissement concernant le plomb » pour informer les locataires ou les acheteurs les dangers connus associés à la peinture à base de plomb. Cette déclaration peut être jointe ou insérée dans le contrat ou le bail. Elle doit être rédigée dans les mêmes termes que le reste du contrat. Elle doit confirmer que le vendeur ou le propriétaire s'est conformé à toutes les exigences de la Règle de divulgation en matière de peinture à base de plomb.
- Accordent aux acheteurs de logements un délai de 10 jours pour effectuer une inspection de la peinture à base de plomb ou une évaluation des risques.
- Conservent une copie signée des informations pendant trois ans après la conclusion de la vente ou le début du bail.
- Si les informations requises sont fournies par voie électronique aux locataires ou aux acheteurs, il convient de fournir, entre autres, une déclaration claire sur leur droit à recevoir des documents papier, sur les procédures de retrait du consentement et sur les conséquences d'un tel retrait, ainsi que sur les modalités d'accès et de conservation des documents électroniques. En cas de divulgation électronique, le locataire ou l'acheteur doit donner son accord pour montrer qu'il peut accéder aux formulaires par voie électronique. Les vendeurs, les propriétaires ou les gestionnaires de biens locatifs et leurs agents doivent s'assurer que l'utilisation de la technologie électronique permet aux locataires ou aux acheteurs d'avoir un accès complet à tous les documents d'information. ([Loi sur les signatures électroniques dans le commerce mondial et national \(E-SIGN\), 15 U.S.C. § 7001](#) en anglais)



Ce qui n'est pas exigé

Cette règle n'oblige pas les vendeurs ou les propriétaires à tester ou à éliminer la peinture à base de plomb ou les dangers associés à la peinture à base de plomb. Cette règle n'annule pas les contrats de location et de vente.

Que se passe-t-il si un vendeur ou un bailleur ne respecte pas ces règlements

Un vendeur, un bailleur ou un agent immobilier qui ne fournit pas les informations appropriées peut être poursuivi pour le triple du montant des dommages. Il peut également faire l'objet de sanctions civiles et pénales. Veiller à ce que les informations soient communiquées aux acheteurs et aux locataires permet à toutes les parties d'éviter les malentendus avant, pendant et après les contrats de vente et de location. Si vous n'avez pas reçu le formulaire de divulgation d'informations sur la peinture à base de plomb ou sur les dangers associés à la peinture à base de plomb lorsque vous avez acheté ou loué un logement antérieur à 1978, signalez cette violation de divulgation à : epa.gov/lead/violation ou leadregulations@hud.gov.

Pour plus d'informations en anglais

- Informations sur le plomb : epa.gov/lead ou hud.gov/lead.
- Brochure expliquant les dangers du plomb dans votre maison et comment protéger votre famille des dangers associés à la peinture à base de plomb (plusieurs langues disponibles) : epa.gov/lead/protect.
- Règle de divulgation en matière de peinture à base de plomb (Section 1018 du Titre X) et modèle de formulaire de divulgation : hud.gov/program_offices/healthy_homes/enforcement/disclosure ou epa.gov/lead/lead-based-paint-disclosure-rule-section-1018-title-x.
- Conseils en matière de divulgation d'informations dans l'immobilier : epa.gov/lep/divulgations-sur-les-risques-potentiels-lies-au-plomb-dans-limmobilier ou hud.gov/program_offices/healthy_homes/enforcement/disclosure ou epa.gov/lead/epa-and-hud-real-estate-notification-and-disclosure-rule-questions-and-answers.
- Appelez le Centre national d'information sur le plomb (National Lead Information Center) au 1 (800) 424-LEAD [5323], ou via TTY 711 pour les personnes souffrant de troubles de l'audition ou de la parole. Le centre est ouvert du lundi au vendredi de 8h00 à 18h00 (heure de l'Est), à l'exception des jours fériés fédéraux.