

# L'Etat parasite relatif à la présence des termites

## > QU'EST-CE QUE C'EST ?

Ce diagnostic a pour objet d'identifier les zones infestées et de protéger les acquéreurs et les propriétaires d'immeubles. La question des termites en France est avant tout une question de prévention. Mais pas uniquement, puisque les textes imposent aux propriétaires certaines obligations spécifiques en matière de lutte contre les insectes xylophages en général et les termites en particulier.

## > QUELS SONT LES BIENS CONCERNES ?

Pour tous types de biens immobiliers bâtis ou non bâtis.

## > QUELLE OBLIGATION ?

Le diagnostic « termites » doit être inséré dans le dossier de diagnostics techniques immobiliers lors de la vente d'un immeuble situé dans une zone définie comme infestée par arrêté préfectoral.

## > RAPPEL JURIDIQUE :

### **Loi N°99-471 du 8 juin 1999**

Loi tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles, contre les termites et autres insectes xylophages.

En cas de vente d'un immeuble bâti dans une zone délimitée par le préfet, il est impératif de faire de procéder à la réalisation d'un diagnostic à l'issue duquel l'expert établira un état parasite. La réalisation d'un diagnostic par un expert permet de déterminer si le bien vendu est infesté ou non par les termites.

Une clause d'exonération de garantie pour vice caché constitué par la présence de termites ne pourra pas être stipulée dans l'acte authentique de vente si un état parasite ne lui est pas annexé.

## > METHODOLOGIE :

Examen visuel des parties accessibles et visibles et sondages non destructifs des bois.

En cas de dégradation constatée, nous déterminons le type d'agent de dégradation biologique du bois : termites (reticulitermes, kaloterms), insectes à larves xylophages (vrillettes, capricornes, lyctus...) ou champignons lignivores (mérules...).

## > VALIDITE :

Le délai de validité est porté à 6 mois par rapport à la date de la promesse de vente ou à la date de l'acte authentique à compter du 1er novembre 2007.

## > QUESTIONS DIVERSES :

### ***Suis-je totalement à l'abri si ma charpente a été traitée ?***

**NON** : bien sûr, le traitement la protège contre les insectes présents dans le bois, mais le reste de la maison n'est pas protégé contre une attaque de termites qui eux vivent dans le sol et investissent la maison par le bas.

### ***AI-je des obligations si le diagnostic « termites » est positif ?***

**OUI** : Vous devez faire une déclaration en mairie. Attention : des sanctions pénales sont prévues par le décret du 3 juillet 2000 en cas de non-respect des différentes obligations.

### ***J'habite dans un immeuble récent dois-je effectuer l'état parasite ?***

**OUI** : les termites se nourrissent de cellulose. Ils consomment donc le bois et tous ses dérivés (cartons, papiers...).

Leur recherche de nourriture les amène à se frayer un chemin dans les matériaux qu'ils ne consomment pas, mais qu'ils dégradent réellement (plâtre, gainage électrique...).