

2^{ème} partie : Réglementation

Depuis le 8 juin 1999, la vente d'un bien immobilier devait être accompagnée d'un diagnostic immobilier attestant ou non de la présence de parasites pour les biens immobiliers cédés dans une zone dite infestée et ayant fait l'objet d'un arrêté d'infestation municipal ou préfectoral.

Depuis 1999, la législation impose aux maires de tenir à jour un état des lieux de la contamination de leur commune

Au sein de ces zones géographiques, tout bien immobilier bâti ou non bâti (terrains) doit faire l'objet d'une déclaration en mairie dès que la présence de termites (ou autres parasites xylophages) est détectée.

Au sein des zones géographiques à risque, les maires des communes peuvent imposer aux propriétaires d'un bien immobilier de faire réaliser un diagnostic termite et, le cas échéant, de réaliser les travaux nécessaires.

Le propriétaire d'un logement infecté aura alors l'obligation de déclarer la présence de termites à la mairie

La loi du 8 juin 1999 a été suivie par :

- Le décret n°2000-613 du 3 juillet 2000 relatif à la protection des acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites qui aujourd'hui est abrogé
- L'arrêté d'août 2000 qui est aujourd'hui abrogé.

La réglementation a été reprise dans le code de la construction et de l'habitation :

Art. R. 133-7. - L'état du bâtiment relatif à la présence de termites prévu à l'article L. 133-6 est établi par une personne répondant aux conditions de l'article L. 271-6 et de ses textes d'application.

Le professionnel :

- identifie l'immeuble en cause,
- indique les parties visitées et celles qui n'ont pu l'être,
- indique les éléments infestés par la présence de termites et ceux qui ne le sont pas.
L'état est daté et signé.

Le décret 2006-1114 relatif au DDT abroge le 1er décret d'application de la loi "termite" 2000-613 du 03/07/00.

Le 23 mai 2006 est paru le décret 2006-591 relatif à la protection des bâtiments contre les termites et autres insectes xylophages et modifiant le CCH.

LE 27 juin 2006 est paru l'arrêté relatif à l'application des articles R. 112-2 à R. 112-4 du CCH

L'ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction modifie le code de la construction et de l'habitation dans lequel elle crée trois articles :

- **L. 133-4** « Dés qu'il a connaissance de la présence de termites dans un immeuble bâti ou non bâti, l'occupant de l'immeuble contaminé en fait la déclaration en mairie. A défaut d'occupant, la déclaration incombe au propriétaire. Pour les parties communes d'un immeuble relevant de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la déclaration incombe au syndicat des copropriétaires. »

- **L. 133-5** « Lorsque dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme. En cas de démolition totale ou partielle d'un bâtiment situé dans les zones, les bois et matériaux contaminés sont incinérés sur place ou traités avant tout transport si leur destruction par incinération sur place est impossible. La personne qui a procédé à ces opérations en fait la déclaration en mairie. »

- **L. 134-6** qui prévoit qu' « en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application de l'article L.133-5, un état relatif à la présence de termites est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6. » (article 16).

Les dispositions de l'ordonnance sont mises en application par le décret 2006-1114 du 05/09/06 relatif aux diagnostics techniques immobiliers et modifiant le code de la construction et de l'habitation et le code de la santé publique, qui renvoi lui-même à deux arrêtés :

- L'arrêté du 30/10/06 paru au JO du 11/11/06 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification

- L'arrêté du 29 mars 2007 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites définissant le modèle de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites.

La norme expérimentale XP P03-201 "état relatif à la présence de termites dans le bâtiment" s'appuie sur les fondamentaux de la NF P 03-200 mais en introduisant des spécificités liées à cet insecte.

L'état relatif à la présence de termites doit être réalisé sur la base d'un contrat de mission, accepté par le client, précisant les conditions d'intervention de l'opérateur.

Ce dernier ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui.

L'investigation consiste à faire un examen le plus complet possible de la situation du bâtiment désigné par le client sur le contrat de mission vis à vis des termites.

Bien que l'objet de ces derniers textes réglementaires vise exclusivement l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment, la biologie et le mode de vie souterrain de nombreuses espèces de termites nécessitent, pour information, d'examiner les abords du bâtiment, dans les limites de la propriété objet de la mission confiée à l'opérateur.

Dans le bâtiment, l'investigation porte sur tous les niveaux y compris les niveaux inférieurs non habités, par :

- un examen visuel des parties visibles et accessibles (recherche visuelle d'infestation sur les sols, murs, cloisons, plafonds et ensemble des éléments de bois ;
- un examen des produits celluloseux non rattachés au bâti et des matériaux non celluloseux mais pouvant être altérés par les termites ;
- une recherche et examen des zones favorables au passage et/ou au développement des termites).
- un sondage non destructif de l'ensemble des éléments en bois (sauf parties déjà altérées ou dégradées) à l'aide d'outils appropriés.

Les parties de bâtiment, ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés doivent être justifiés et identifiés dans le rapport de l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment.

Type de tableau que l'on doit retrouver dans le rapport :

Identification des bâtiments et des parties de bâtiments visités et des éléments infestés ou ayant été infestés par les termites et ceux qui ne le sont pas :

BÂTIMENTS et parties de bâtiments visités (1)	OUVRAGES, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Nature de l'ouvrage	RÉSULTAT du diagnostic d'infestation (3)
hall	sol	carrelage	absence d'indices d'infestation de termites
	Murs avec plinthe bois	Plâtre	absence d'indices d'infestation de termites
	plafond	polystyrène	absence d'indices d'infestation de termites

(1) Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment.

(2) Identifier notamment : ossature, murs, planchers, escaliers, boiseries, plinthes, charpentes...

(3) Mentionner les indices ou l'absence d'indices d'infestation de termites et en préciser la nature et la localisation

Ainsi, un état parasitaire traite de la présence de tous parasites du bois à l'intérieur d'un bien immobilier bâti ou non bâti ; un état termites , ne traite que de la présence de termites.

Aujourd'hui , lors d'une mutation, il est dressé un état « termites ».

Cet état est dressé par un opérateur certifié « termite » , à la demande du propriétaire ; ce document est établi avant le compromis de vente et permet au vendeur de s'exonérer de la garantie de vice caché lié à la présence de termites dans le bien vendu.

La durée de validité de l'état termites est de 6 mois en France métropolitaine et de 3 à 6 mois , selon les communes , en outremer.

Ce document valide 3 ou 6 mois, n'exonère pas la responsabilité du professionnel qui a réalisé ce document au bout de ces 3 ou 6 mois , si celui-ci a fait une erreur lors de son diagnostic .

Le diagnostic est réalisé par sondage mécanique non destructif dans le bâti et le non bâti ;

il n'est réalisé que pour la cession de bien bâti.

3^{ème} partie :

RAPPORT TYPE DE L'ÉTAT RELATIF À LA PRÉSENCE DE TERMITES DANS UN BÂTIMENT

« Art. R. 133-7.CCH - L'état du bâtiment relatif à la présence de termites prévu à l'article L. 133-6 est établi par une personne répondant aux conditions de l'article L. 271-6 et de ses textes d'application. « Il identifie l'immeuble en cause, indique les parties visitées et celles qui n'ont pu l'être, les éléments infestés par la présence de termites et ceux qui ne le sont pas. L'état est daté et signé ».

Propriétaire:

donneur d'ordre :

adresse du bien et nature :

constat effectué et rapport établi le :

La durée de validité de ce document est de 6 mois à dater de la date ci-dessus.

Ce document n'est valide que pour le propriétaire ci-dessus mentionné .

Cette page de présentation est indissociable du rapport de visite établi en 5 pages incluant celle-ci..

conclusion résumée : absence d'indices d'infestation de termites

A. - Désignation du ou des bâtiments :

Localisation du ou des bâtiments :

Département :

Commune :

Adresse :

Désignation et situation du ou des lots de copropriété :

syndic :

Visite des abords faite sur le côté parking , sur la façade parking et arrière .

- Présence de végétaux ,
- Immeuble construction

B - Désignation du client :

Nom :

Prénom :

Adresse :

Si le client n'est pas le donneur d'ordre :

Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :

Nom :
Prénom :
Adresse :

C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic :

Identité de l'opérateur de diagnostic :

Nom :
Prénom :
Raison sociale et nom de l'entreprise :
Adresse :
Numéro SIRET :
Désignation de la compagnie d'assurance :
RCP judiciaire et extrajudiciaire :
Certification de compétence délivrée par :

D. - Identification des bâtiments et des parties de bâtiments visités et des éléments infestés ou ayant été infestés par les termites et ceux qui ne le sont pas :

BÂTIMENTS et parties de bâtiments visités (1)	OUVRAGES, parties d'ouvrages et éléments examinés* (2)	Nature de l'ouvrage	RÉSULTAT du diagnostic d'infestation (3) EXEMPLE
Hall avec son placard en porte KZ métal	sol	Carrelage	absence d'indices d'infestation de termites
	Murs	Plâtre papiers peints	absence d'indices d'infestation de termites
	plafond	Plâtre	absence d'indices d'infestation de termites
	Porte	Bois	absence d'indices d'infestation de termites
séjour	sol	Parquet BOIS	absence d'indices d'infestation de termites
	murs	Plâtre	absence d'indices d'infestation de termites
	plafond	Plâtre	absence d'indices d'infestation de termites
	fenêtres	BOIS	absence d'indices d'infestation de termites
cuisine	sol	carrelage	absence d'indices d'infestation de termites
	murs	Plâtre	absence d'indices d'infestation de termites
	plafond	Plâtre	absence d'indices d'infestation de termites
	fenêtre, placard/évier	BOIS / inox	absence d'indices d'infestation de termites
	porte	clarit	absence d'indices d'infestation de termites
2 Chambres	sol	Revêtement souple	absence d'indices d'infestation de termites
	murs	Plâtre	absence d'indices d'infestation de termites
	plafond	Plâtre	absence d'indices d'infestation de termites
	fenêtres + portes	BOIS	absence d'indices d'infestation de termites
	porte	bois	absence d'indices d'infestation de termites
Loggia fermée	sol	carrelage	absence d'indices d'infestation de termites
	murs	Béton	absence d'indices d'infestation de termites
	plafond	béton	absence d'indices d'infestation de termites
	porte	BOIS	absence d'indices d'infestation de termites
cave	sol	Béton + sable	absence d'indices d'infestation de termites
	murs	Béton + briques	absence d'indices d'infestation de termites
	plafond	Heraclit en BOIS	absence d'indices d'infestation de termites
	porte	BOIS	absence d'indices d'infestation de termites

(1) Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment.

(2) Identifier notamment : ossature, murs, planchers, escaliers, boiseries, plinthes, charpentes...

(3) Mentionner les indices ou l'absence d'indices d'infestation de termites et en préciser la nature et la localisation.

En cas d'indices d'infestation de termites :

Catégorie (genre) de termites en cause :

Résultat :

E. - Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être visités et justification :

néant

F. - Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification :

G. - Moyens d'investigation utilisés :

H. - Constatations diverses :

Il a été constaté la présence de bois vermoulu sur le sol de la cave

..

.

Ce rapport est établi suivant :

Loi 99-471 du 8 juin 1999 modifiée par l'ordonnance 2005-605 du 8 juin 2005

L'arrêté du 29 mars 2007

La norme XP p 03 201

Les articles législatifs L 137-5, L 133-6, L 271-4 à L 271-6

Les articles réglementaires R 133-7, R 133-8 , R 2721-1 à R 271-5

Nota. - Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L. 133-4 et R. 133-3 du code de la construction et de l'habitation.

Conformément à l'article L 271-6 du CCH, l'opérateur n'a aucun lien à porter atteinte à son impartialité et son indépendance , ni avec le propriétaire, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui a été demandé de dresser cet état.

JURITEC

