

Le diagnostic termite ou état parasitaire (Termites et insectes xylophages)

Diagnostic Termites Etat parasitaire

Diagnostic des dégradations causées par les termites et autres insectes xylophages

Textes de loi :

- Loi 99-471 du 08/06/1999
- Décret 2000-613 du 03/07/2000
- Arrêté du 10/08/2000
- Norme NF P 03-200
- Réglementation en cours d'évolution

Validité : 6 mois

Qu'est ce que le diagnostic immobilier termite ?

Depuis le 8 juin 1999, la vente d'un bien immobilier localisé dans une zone considérée à risque (zone déterminée par arrêté préfectoral) doit être accompagnée d'un diagnostic immobilier attestant ou non de la présence de parasites (diagnostic termite).

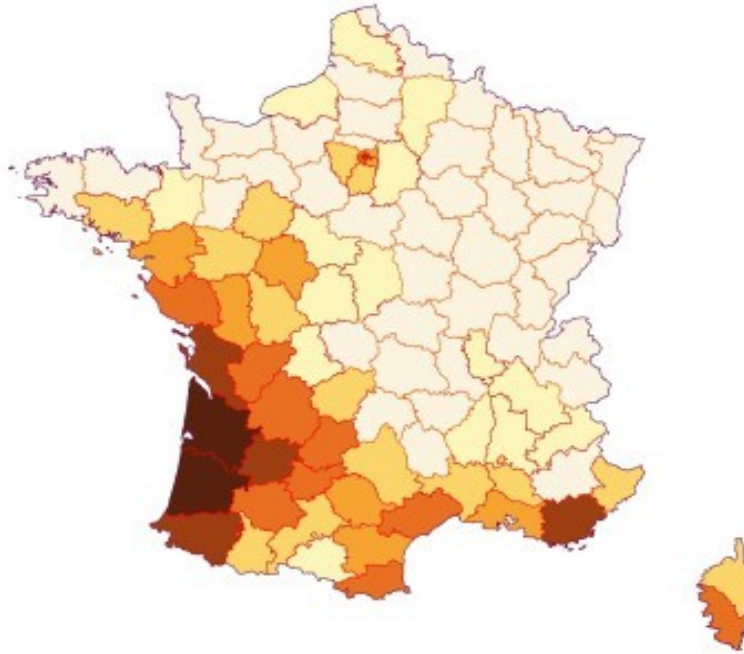
Avec comme objectif de protéger l'acquéreur et le propriétaire contre les agents de dégradation biologique du bois, l'expert devra déterminer, par cet examen du logement (qu'il s'agisse d'une maison, d'un appartement ou d'un immeuble), si le bien immobilier est en proie à une infection, identifier les zones touchées et éventuellement le type de parasite.

Les logements concernés par le diagnostic immobilier termite

Depuis 1999, la législation impose aux maires de tenir à jour un état des lieux de la contamination de leur commune (en enregistrant par exemple les déclarations et témoignage des administrés). Parallèlement, chaque département doit délimiter les zones de son territoire infectées par la présence de parasites.

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.

Concernant les immeubles et copropriétés, seules les parties privatives sont soumises au diagnostic immobilier termite (ou état parasitaire).



On recense, à l'heure actuelle, 54 départements infestés par les termites en métropole.

Les principales régions concernées sont :

- le Sud-ouest ;
- les départements des côtes atlantique et méditerranéenne ;
- les départements bordant les vallées du Rhône, de la Garonne et de la Loire ;
- l'Ile-de-France.

% des communes infestées par département



Niveaux d'infestation par département, © CTBA

Le diagnostic immobilier termite : les obligations du propriétaire

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.

Lors de la vente d'un bien immobilier localisé en zone sensible, un diagnostic termite (ou état parasitaire) devra être adjoint à l'acte de vente.

Contenu du diagnostic immobilier termite

L'expert en charge d'un diagnostic termite devra indiquer le bien immobilier concerné, les parties de ce dernier qui ont été visités (ainsi que celles qui n'auraient pas pu l'être), pour enfin spécifier les éléments infestés par le parasite.

Il est à noter que le professionnel effectuant ce diagnostic immobilier peut informer le propriétaire sur les travaux et traitements envisageables mais en aucun cas les réaliser lui-même.

La réalisation d'un diagnostic termite doit, depuis le 1er novembre 2007, être confiée à un professionnel répondant aux exigences détaillées par les articles L.271-4 à L.271-6 du code de la construction et de l'habitation

Validité du diagnostic immobilier termite

Auparavant fixée à 3 mois, depuis le 23 décembre 2006, le ministère de l'Emploi, de la Cohésion sociale et du Logement a porté à 6 mois la limite de validité d'un diagnostic termite (ou état parasitaire) présenté lors de la vente d'un bien immobilier.

Ne pas réaliser de diagnostic immobilier termite : quels risques ?

Outre le fait que le bien immobilier peut être infecté de parasites sans que le propriétaire n'en ait conscience, ne pas fournir de diagnostic immobilier termite (état parasitaire) lors de la vente d'un logement localisé sur un territoire à risque empêche toute exonération de la garantie pour vices cachés.

Si la présence d'insectes xylophages (termites ou autres) est ultérieurement avérée (l'acheteur ayant fait effectuer un diagnostic immobilier conforme après l'acquisition du bien), l'ancien propriétaire, tenu responsable, pourra alors se voir infliger une amende de 5ème ou 4ème catégorie.