

ÉTAT PARASITAIRE

DOMAINE D' APPLICATION

Le diagnostic parasitaire termites et autres insectes xylophages doit être effectué dans les cas suivants :

- Lors de toute transaction immobilière,
- Lorsque l'obligation en est faite au vendeur par arrêté municipal ou préfectoral (loi n° 99-471 du 8 juin 1999),
- Par précaution, dans les autres cas, pour l'acheteur,
- Avant tous travaux de construction, d'aménagement ou de réhabilitation d'immeuble.

La loi n° 99-471 du 8 juin 1999 rend obligatoire la déclaration en mairie des foyers d'infestation des termites, sur les terrains bâtis ou non. Dans les zones repérées comme contaminées, le vendeur d'un bien immobilier bâti ou non bâti ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés, s'agissant de la présence de termites (et autres insectes xylophages et champignons lignivores), que si un état parasitaire de moins de 3 mois est annexé au contrat de vente.

Décret n° 2000- 873 du 3 juillet 2000 relatif à la protection des acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites

«Art. R. 133-1. - L'injonction de procéder à la recherche de termites ainsi qu'aux travaux prévus à l'article L. 133-1 est prise par arrêté du maire et notifiée au propriétaire de l'immeuble.

« Le propriétaire justifie du respect de l'obligation de recherche de termites en adressant au maire un état parasitaire, établi par une personne exerçant l'activité d'expertise ou de diagnostic de la présence de termites, indiquant les parties de l'immeuble visitées et celles n'ayant pu être visitées, les éléments infestés ou ayant été infestés par la présence de termites et ceux qui ne le sont pas, ainsi que la date de son établissement.

MÉTHODOLOGIE DE L' INSPECTION

Dans les copropriétés, il n'est prévu que pour les parties privatives mais il est souhaitable que les parties communes soient également analysées. Il faut souligner que, même lorsqu'un immeuble n'est pas situé dans une zone déclarée contaminée, le propriétaire doit déclarer en mairie la présence de termites; il doit bien entendu le préciser dès l'avant contrat à l'acquéreur.

L'état parasitaire doit être fait selon le modèle prévu par l'arrêté du 10 août 2000 du secrétariat d'état au logement. Il doit bien identifier les parties visitées et celles qui n'ont pas pu l'être. Il doit indiquer clairement les moyens d'investigation utilisés.

- Examen des parties communes, à savoir : sous-sol, cage d'escalier, cours, combles
- Examen des lots privatifs ainsi que le sous-sol, la charpente et le jardin, le cas échéant.
- Délivrance d'une attestation parasitaire conforme au décret.

Validité de l'attestation : 3 mois.

Coût de l'intervention : à partir de 180 €/ TTC pour une mission ponctuelle, remise importante si intervention groupée avec d'autres missions.

Au delà des obligations légales qui sont limitées à la recherche de termites, l'état parasitaire signalera la présence ou les traces éventuelles d'autres parasites (insectes de type vrillette, capricorne... ou champignons tels que mэрule).

Sur la base de cet état, nous serons en mesure de définir la nécessité ou pas de traiter, le risque de porter atteinte à la structure du bâtiment.