

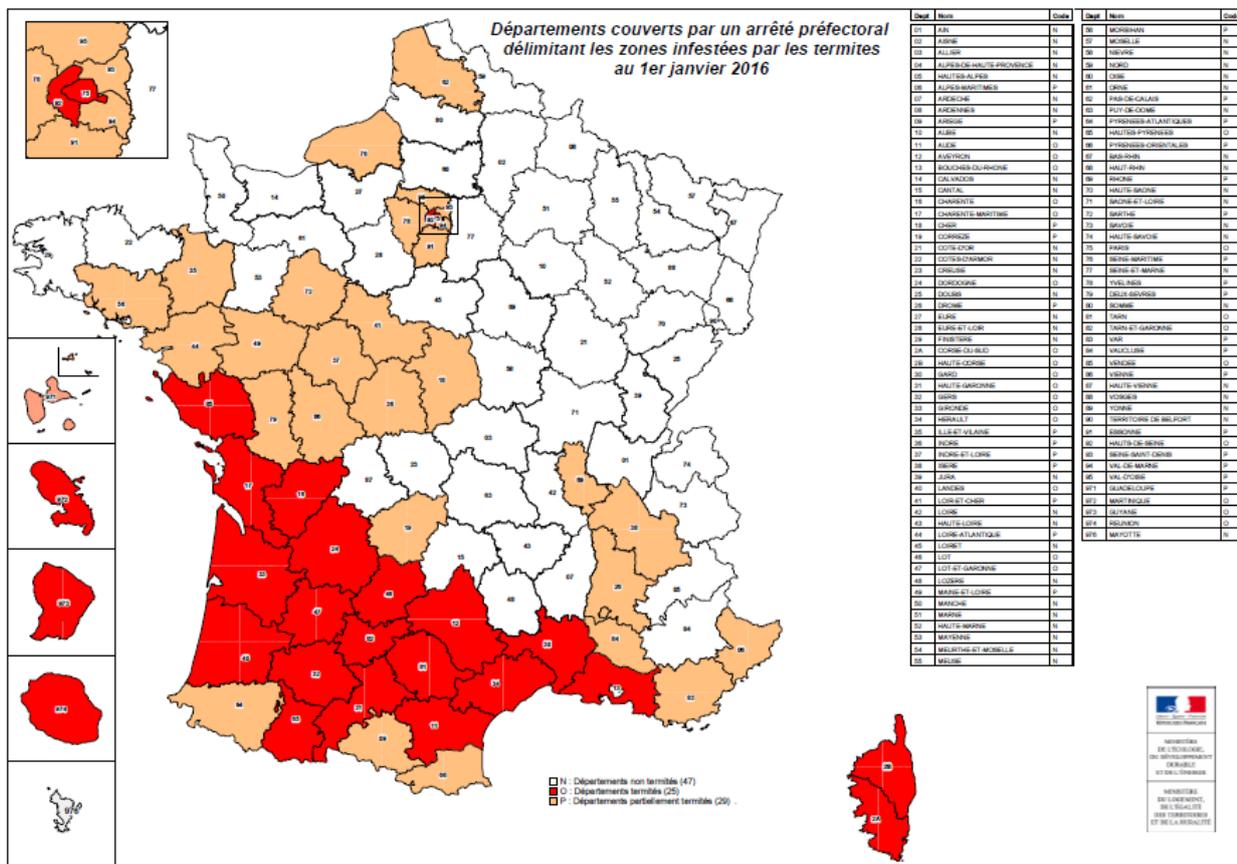
24 septembre 2018

L'ÉTAT RELATIF À LA PRÉSENCE DE TERMITES DANS LE BÂTIMENT

Article L. 133-6 du Code de la construction et de l'habitation

Le vendeur de tout ou partie d'un immeuble bâti, situé dans un périmètre délimité par arrêté préfectoral, doit faire réaliser par un professionnel un diagnostic informant l'acquéreur sur la présence ou non de termites dans le bien du vendeur.

Lorsque le bien dépendant d'un immeuble en copropriété, les recherches ne doivent porter que sur les parties privatives¹, les recherches relatives aux parties communes relevant de l'initiative du syndicat des copropriétaires.



¹ Les **parties privatives** d'un immeuble en copropriété sont les parties qui sont la propriété exclusive d'un copropriétaire déterminé et qui sont réservées à l'usage exclusif de ce dernier, par opposition aux parties communes qui sont à usage collectif de tout ou partie des copropriétaires.

I. Obligations du vendeur

Le vendeur a l'obligation de fournir l'état relatif à la présence de termites dans le cadre du dossier de diagnostic technique (D.D.T.) annexé à la promesse de vente, ou, à défaut de promesse de vente, à l'acte authentique de vente (L. 133-6 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation)

Cet état parasitaire, qui vise à informer l'acquéreur de la situation de l'immeuble quant à la présence ou à l'absence de termites, doit être établi par un professionnel certifié (R. 133-7 du Code de la Construction et de l'Habitation).

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.

L'obligation de recherche ne porte que sur les termites, les autres agents de dégradation du bois (capricorne, mэрule...) peuvent être mentionnés sur l'état, mais cela n'est pas une obligation.

Si l'état est positif et en tout état de cause, dès qu'il a connaissance de la présence de termites dans un immeuble bâti ou non bâti, l'occupant, ou à défaut le propriétaire, doit en faire la déclaration en mairie dans un délai d'un mois.

Pour les parties communes de l'immeuble, lorsque le bien est soumis au régime de la copropriété, cette déclaration incombe au syndicat des copropriétaires.

Enfin, le maire peut enjoindre au propriétaire de procéder aux travaux d'éradication nécessaires et en cas de carence du propriétaire, il peut, sur autorisation du président du tribunal de grande instance, faire procéder d'office et aux frais du propriétaire à ces travaux.

II. Durée de validité

La durée de validité de l'état relatif à la présence de termites est de six (6) mois.

Le point de départ de ce délai est la date du contrôle effectué par le diagnostiqueur sur le terrain et non la date d'établissement du document (Réponse Ministérielle n° 100121 AN du 23 août 2011).

III. Sanctions

En l'absence d'état relatif à la présence de termites, en cours de validité lors de la signature de l'acte authentique de vente, le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés² qui seraient liés à la présence de termites dans le bien.

Le vendeur qui aurait fait établir ce constat par un diagnostiqueur non certifié encourt des sanctions pénales (contravention de 5ème classe sanctionnée par une amende pouvant aller jusqu'à 1.500 € : R. 271-4 Code de la Construction et de l'Habitation).

² Le vice caché peut être défini, comme un défaut non visible de la chose que l'acquéreur ne pouvait déceler au moment de la vente et qui rend cette chose impropre à l'usage auquel on la destine, ou diminue tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise ou n'en aurait donné qu'un moindre prix (articles 1641 et suivants du Code Civil)