



CHEUVREUX

28 mars 2022

LE DIAGNOSTIC TERMITES

Articles L. 126-23, L. 126-24 et L. 271-4 à L. 271-6 du Code de la construction et de l'habitation

Ce sont les articles L. 126-23, L. 126-24 et L. 271-4 à L. 271-6 du Code de la construction et de l'habitation qui s'appliquent en la matière.

Selon la zone géographique du bien vendu (zone déclarée à risque par un arrêté préfectoral), le diagnostic termites est un élément obligatoire dans la constitution du dossier de diagnostic technique immobilier qui doit être remis à tout acquéreur et doit être annexé à la promesse de vente et à l'acte de vente.

Ce diagnostic donne des informations sur la présence ou non d'insectes xylophages (termites en particulier).

Les termites sont des insectes qui rongent le bois et les matériaux contenant de la cellulose en particulier. Ils peuvent générer des dégâts en dégradant le bois et dérivés utilisés dans la construction. Ils peuvent même occasionner son effondrement.



I. Quel bien ou partie du bien est concerné ?

Le diagnostic termites doit être réalisé pour les maisons individuelles et les parties privatives des lots de copropriété des immeubles collectifs.

Attention, il n'y a pas d'obligation pour les terrains nus, toutefois ces insectes vivent sous terre et se nourrissent de cellulose. Les Parties peuvent donc le demander par précaution après une démolition de bâti dans une zone identifiée comme contaminée.

Les logements concernés sont ceux situés dans les zones déclarées par un arrêté préfectoral comme étant infestées par les termites ou pouvant l'être à court terme.

Pour savoir si un logement est situé dans une zone faisant l'objet d'un arrêté préfectoral, il est possible de consulter une [cartographie](#).

Il est également possible de se rapprocher de la préfecture ou de la mairie (ou consulter leur site internet).

II. Qui réalise ce diagnostic ?

Un tel diagnostic, si nécessaire, doit être réalisé sur l'ensemble des revêtements de l'habitation par un professionnel disposant d'une certification.

Il est possible de consulter [l'annuaire des diagnostiqueurs immobiliers certifiés](#).

III. Que contient ce diagnostic ?

Le diagnostic doit contenir les éléments suivants :

- Le bien concerné,
- Les parties visitées,
- Les éléments présentement infestés ou l'ayant été par le passé

Si le diagnostic confirme la présence de termites, le propriétaire ou le syndic de copropriété doit faire réaliser des travaux d'éradication dans un délai fixé par la mairie. Ces travaux doivent être effectués par le professionnel de son choix ; mais ce professionnel doit être différent de celui qui réalise le diagnostic.

Une fois que les travaux sont terminés, le propriétaire ou le syndic de copropriété doit adresser à la mairie une attestation certifiant que les travaux ont été réalisés. Cette attestation est remise par le professionnel qui a effectué les travaux. Elle doit être envoyée par lettre recommandée avec avis de réception ou déposée à la mairie.

Les traitements anti-termites ne sont pas systématiquement définitifs. Il arrive qu'il faille renouveler les traitements si les termites réapparaissent.

La présence de termites n'empêche pas la vente, mais le futur acquéreur doit en avoir connaissance avant d'acheter.

IV. Quelle est la durée de validité de ce diagnostic ?

Le diagnostic termites est valable 6 mois. Passée la date anniversaire de 6 mois, il faut le refaire afin de l'annexer à la promesse de vente ou à la vente.

V. Quelles sont les sanctions possibles ?

Côté vendeur :

La responsabilité du vendeur peut être engagée s'il ne transmet pas volontairement le diagnostic ou s'il mentionne de fausses informations dans l'annonce de vente pour induire l'acquéreur en erreur :

- l'acquéreur peut saisir le tribunal pour demander l'annulation de la vente ou des dommages-intérêts ;
- l'acquéreur peut également saisir le service des fraudes de la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF). La DGCCRF peut infliger au vendeur une amende de 300 000 € et une peine de 2 ans de prison.

Le vendeur peut également se voir infliger une amende de 1 500 € s'il a recours à un diagnostiqueur non certifié pour réaliser le diagnostic (3 000 € en cas de récidive).

Côté diagnostiqueur :

Si le diagnostiqueur commet une faute dans l'exercice de sa mission en ne respectant pas les règles de l'art et les normes (par exemple, diagnostic erroné), il doit indemniser l'acquéreur pour le préjudice subi. Il peut se voir infliger une amende de 1 500 € s'il exerce sans certification (3 000 € en cas de récidive).

VI. Extension aux autres insectes et parasites

Les textes n'imposent ce diagnostic que pour les termites, cependant il est fréquent que les Parties y ajoutent les insectes xylophages (capricorne, vrillette, lyctus, syrex) ; il faut alors un accord conventionnel.

La présente réglementation est à distinguer de la mérule qui fait l'objet d'une information distincte (et non d'un diagnostic).