

## Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment

Articles L. 271-4 à L. 271-6, L. 133-1 à L. 133-6 et R. 133-1 à R. 133-8 du Code de la Construction et de l'Habitation ; Arrêté du 29 mars 2007; Norme XP P 03-201

DEKRA Inspection  
SAS au capital de 7 925 600 € - SIREN 433 250 834 RCS Limoges - NAF 7120B - N°TVA FR 44 433 250 834 - Siège Social : 19, rue Stuart Mill, PA Limoges Sud Orange, BP 308, 87008 LIMOGES Cedex 1

<i>Désignation du (des) bâtiment(s)</i>	Adresse : RES L'OREE DU LAC ALLEE G. DORZIAT 64200 BIARRITZ	Etage .....: 1 Type .....: Appartement T2 N° appartement.....: 24 N° lot.....: (nc) N° cadastral .....: (nc)
<i>Description générale</i>	Construction en parpaings en R+ 3 sur Sous-sol mitoyenne sur 2 côtés , avec un(e) charpente bois Charpente on y accède par Non dans Combles Annexe(s) : Néant	
<i>Propriétaire</i>	PEDEBOY SYLVAIN RESIDENCE L OREE DU LAC 64200 BIARRITZ	
<i>Donneur d'ordre</i>	Monsieur PEDEBOY SYLVAIN RESIDENCE L OREE DU LAC 64200 BIARRITZ Qualité (sur déclaration de l'intéressé) : Propriétaire	
<i>Diagnosticteur</i>	Nom, prénom : RAMEAU DENIS Compagnie d'assurance : AXA CORPORATE SOLUTIONS ASSURANCE - 4, rue Jules LEFEVRE - 75426 PARIS Cedex 09 N° de police et date de validité : XFR0050627LI du 01/01/2010 au 31/12/2010 Certification de compétence N° ODI-TER-07056999 délivré par AFAQ AFNOR Certification le 22/10/2007	
<i>Date de visite</i>	<i>Accompagnateur</i>	<i>Date saisie du rapport</i>
26/07/2010	M. PEDEBOY Propriétaire	02/08/2010
Les résultats de ce repérage ne se rapportent qu'aux éléments visibles et accessibles lors de l'intervention		
<i>Documents fournis</i>	Néant	
<b>CONCLUSIONS</b> (Cf. détail des Conclusions page 2)		
<b>Absence d'indices d'infestation par les termites</b>		
Ce rapport original de 5 pages ne peut être reproduit sans notre autorisation et ne peut être utilisé de façon partielle.  En vertu de l'article 1er du décret n°2006-1114 du 5 septembre 2006 et des articles L. 133-4 et R. 133-3 du code de la construction et de l'habitation, dès qu'il a connaissance de la présence de termites dans un immeuble bâti ou non bâti, le propriétaire, à défaut d'occupant, en fait à déclaration en mairie, dans le mois suivant les constatations. La déclaration incombe au syndicat des copropriétaires en ce qui concerne les immeubles soumis au statut de la copropriété.	<b>Nota :</b> Conformément à l'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation, le diagnosticteur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.	
	Signature du diagnosticteur : 	

# 1. Conclusions

## Absence d'indices d'infestation par les termites

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

Bâtiment(s) et parties de bâtiment(s) visités	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés							Résultat du diagnostic d'infestation	
	Sol	Murs cloisons poteaux	Plafond	Boiseries	Bois de structure	Zones favorables	Eléments cellulosiques non rattachés au bâti	Conclusion <sup>(1)</sup>	Nature et localisation
<i>Appartement T2</i>									
<i>Entrée</i>	<i>Parquet</i>	<i>Papier peint Plâtre</i>	<i>Peinture Plâtre</i>	<i>Bâti de porte intérieure</i>				<i>Absence</i>	
<i>WC</i>	<i>Revêtement en lés collé</i>	<i>Peinture Plâtre</i>	<i>Peinture Plâtre</i>	<i>Plinthes</i>				<i>Absence</i>	
<i>Séjour</i>	<i>Parquet</i>	<i>Papier peint Plâtre Plaques de plâtre en doublage</i>	<i>Béton Enduit projeté</i>	<i>Parquet Plinthes</i>				<i>Absence</i>	
<i>Cuisine</i>	<i>Revêtement en lés collé</i>	<i>Peinture Plâtre</i>	<i>Béton Enduit projeté</i>	<i>Plinthes</i>				<i>Absence</i>	
<i>Sas</i>	<i>Parquet</i>	<i>Papier peint Plâtre</i>	<i>Peinture Plâtre</i>	<i>Parquet Plinthes</i>				<i>Absence</i>	
<i>Salle de bains</i>	<i>Revêtement en lés collé</i>	<i>Carrelage Peinture</i>	<i>Peinture Plâtre</i>	<i>Bâti de porte intérieure</i>		<i>Sous baignoire</i>		<i>Absence</i>	
<i>Chambre</i>	<i>Parquet</i>	<i>Papier peint Plâtre Plaques de plâtre en doublage</i>	<i>Béton Enduit projeté</i>	<i>Parquet Plinthes</i>				<i>Absence</i>	
<i>Garage</i>	<i>Béton</i>	<i>Béton</i>	<i>Béton</i>					<i>Absence</i>	

(1) **Infestation** = indices de présence de termites sans activité apparente

**Activité** = infestation de termites en activité

**Absence** = absence d'indices d'infestation de termites

Néant

## 2. Conditions de réalisation de la mission

Cette prestation est réalisée selon 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.

Ce rapport doit dater de moins de 6 mois à la date de signature de l'acte authentique de vente.

Les parties visitées et les éléments contrôlés sont ceux visibles et accessibles le jour de la visite et n'obligent pas le contrôleur à détériorer ou déposer les revêtements, doublages, habillages, lambris, coffrages, ni déplacer le mobilier.

Le seul moyen de déterminer l'étendue d'une infestation de termites ou l'état d'activité d'une infestation de termites est de procéder à des sondages destructifs qui ne sont pas compris dans cette prestation.

Notre responsabilité ne saurait être engagée pour les bâtiments, parties de bâtiments, ouvrages ou parties d'ouvrages et éléments non accessibles du fait de l'absence de moyens d'accès ou de leur encombrement le jour de la visite, que nous pourrions contrôler lorsqu'ils seront rendus accessibles.

Le présent constat n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité au constat de présence ou d'absence de termites. Les autres agents de dégradation biologique du bois ne sont pas recherchés, et sont indiqués de façon non exhaustive lorsqu'ils ont été repérés.

### Moyens d'investigation

L'investigation consiste à faire un examen le plus complet possible de la situation du (des) bâtiment(s) désigné(s) vis-à-vis des termites.

### Bâtiment

Le constat consiste à sonder les éléments en bois accessibles à l'aide d'outils appropriés et à examiner visuellement les surfaces visibles et accessibles : recherche des indices d'infestation de termites (cordonnets, ...) sur les sols, murs, cloisons et ensemble des bois, examen des produits cellulose non rattachés au bâti (débris de bois, planches, cageots, papiers, cartons, ...) posés à même le sol, examen des matériaux non cellulose rattachés au bâti et pouvant être altérés par les termites (matériaux d'isolation, gaines électriques, revêtement de sol ou muraux, etc.), recherche et examen des zones favorables au passage et / ou au développement des termites (caves, vides sanitaires, zones humides, branchements d'eau, arrivées et départs de fluides, regards, gaines, câblages, ventilation, joints de dilatation ...). Le sondage des éléments altérés ou dégradés peut être plus ou moins destructif afin de permettre l'identification de l'infestation. Ne sont pas considérés comme sondages destructifs des altérations superficielles telles que celles résultant de l'utilisation de poinçons, lames, etc.

Sont considérés non accessibles les éléments tels que la face des bois contre les maçonneries, la sous-face des lambris et des planchers, les éléments bois inclus dans la structure du bâtiment (raidisseurs par exemple), les éléments coffrés, les poutres plâtrées, certains éléments de charpente lorsque les combles sont aménagés et lorsqu'un matériau isolant dégradé recouvre les bois, etc.

**Abords immédiats du bâtiment** (10 mètres de distance par rapport à l'emprise du bâtiment, en fonction de la nature des obstacles techniques)

*Bien que l'objet du présent document 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.*

Examen des arbres et autres végétaux, souches, piquets de clôture, poteaux, planches ou autres débris de végétaux posés sur le sol, tous les matériaux contenant de la cellulose, ainsi que les zones favorables au passage et / ou au développement des termites accessibles au diagnostiqueur, afin de détecter la présence ou des indices de présence de termites.

### Bâtiments et parties de bâtiment (pièces et volumes) non contrôlables

Néant

### Ouvrages, parties d'ouvrages ou éléments non contrôlables

Notre responsabilité ne saurait être engagée pour ces ouvrages, parties d'ouvrages et éléments que nous pourrions contrôler lorsqu'ils seront rendus accessibles.

Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments non contrôlables		Justification
Boiseries	Bâti de porte intérieure	Les faces des bâtis de portes intérieures en contact avec la maçonnerie et les parties encastrées ne sont pas contrôlables sans dépose de la menuiserie
	Plinthes	La face des plinthes contre la maçonnerie n'est pas contrôlable sans démontage
Murs, cloisons, poteaux	Carrelage, Papier peint, Peinture, Plâtre	La présence de revêtements verticaux ne permet pas le contrôle des surfaces des maçonneries et de l'interface entre les maçonneries et les revêtements
	Plaques de plâtre en doublage	La présence de doublages verticaux ne permet pas le contrôle des surfaces des maçonneries, des sous-faces des doublages, et du vide de structure entre ces maçonneries et les doublages
Plafonds	Plâtre	La présence d'un plafond en lattes plâtré ne permet pas le contrôle des sous-faces du plancher supérieur, du lattes, de l'interface entre le plafond et le plancher supérieur, et du vide entre les éléments de structure du plancher supérieur
		La présence d'un plafond plâtré ne permet pas le contrôle des sous-faces du plancher supérieur et de l'interface entre le plafond et le plancher supérieur
Sol	Parquet	La présence du parquet ne permet pas le contrôle des éléments de structure en bois du plancher, non accessibles sans dépose des lames de parquet
		La présence du parquet ne permet pas le contrôle du plancher
	Revêtement en lés collé	La présence du revêtement de sol plastique ne permet pas de vérifier la présence ou l'absence d'un parquet bois ni d'un éventuel plancher bois, et n'en permet pas le contrôle
		La présence du revêtement de sol plastique ne permet pas le contrôle du plancher

Présence d'encombrement	Le jour de la visite le bien était meublé, ce qui n'a pas permis le contrôle exhaustif des locaux.
-------------------------	--

### 3. Avertissement

*Lorsqu'une infestation de termites (même sans activité apparente) est constatée, seul un certificat de traitement anti-termites sous garantie peut attester de l'absence de termites dans le bâtiment. Il appartient au propriétaire de l'immeuble de fournir ce certificat de traitement.*

*L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux. Il est recommandé le passage d'un homme de l'art (charpentier, bureau d'étude spécialisé, etc.) pour tester la résistance mécanique des bois de structure.*

*Dans le cas où des traces de termites auraient été volontairement dissimulées, le signataire de la présente ou son assureur se réserve le droit de poursuite devant les tribunaux.*

**Cas des copropriétés :** le présent état relatif à la présence de termites ne portant que sur les parties privatives, la clause d'exonération de garantie pour vice caché prévue à l'article 1643 du code civil, si le vice caché est constitué par la présence de termites, ne pourra être stipulée que pour les parties privatives.

**Cas zones humides :** les zones anormalement humides sont propices à l'infestation et la propagation des termites et des champignons du bois.

## **NOTE D'INFORMATION**

### **Pourquoi faut-il réaliser ce diagnostic ?**

Le présent rapport décrit la situation d'un bâtiment vis-à-vis d'une infestation de termites. Il est obligatoire dans les zones contaminées par les termites ou susceptibles de l'être et délimitées par arrêté préfectoral, en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti pour rendre opérante une clause d'exonération de la garantie du vice caché constitué par la présence de termites.

### **Pourquoi ce diagnostic ne concerne que les termites ?**

Ce diagnostic ne concerne que les termites car les autres agents de dégradation du bois tels que les capricornes, vrillettes, et champignons du bois laissent dans la très grande majorité des cas des indices révélant leur présence, indices et défauts dont l'acquéreur peut se convaincre lorsqu'il visite le bâtiment. Ainsi, les capricornes et vrillettes laissent des trous visibles à la surface des bois, et beaucoup de vermoulures dans les bois qui souvent forment des petits tas de « poussières » sur les bois ou à proximité. Les champignons du bois provoquent une pourriture du bois, et n'infestent que les bois trop humides. Cet excès d'humidité, s'il ne se voit pas directement sur les bois, se manifeste par des moisissures sur les surfaces, et une odeur d'humidité dans les locaux. Les termites ne laissant pas toujours d'indices de leur passage et leurs dégradations étant rarement visibles à la surface des bois, une simple visite des locaux par l'acquéreur non professionnel ne lui permet pas de se convaincre de leur présence.

### **Quels sont les dangers d'une infestation de termites ?**

Les termites se nourrissent exclusivement de cellulose, qu'ils trouvent dans les papiers, cartons, boiseries et bois de structure. Lorsque le bâtiment est constitué de planchers en bois ou de charpentes en bois, les termites peuvent dégrader complètement ces bois, et provoquer la rupture des structures. Dans ce cas, les dangers sont importants.

Si les structures ne sont pas en bois, les termites peuvent dégrader toutes les boiseries (plinthes, baguettes bois), huisseries (portes, fenêtres), et tous les papiers et cartons présents dans les locaux. Ils peuvent également dégrader les matériaux isolants à base de cellulose, le carton à l'arrière des panneaux de doublages en plaques de plâtre, creuser des galeries dans les matériaux tendres (plâtres, polystyrène) et ainsi détériorer l'aspect de ces éléments. Les dangers sont moindres pour les occupants, mais la dégradation des éléments peut nuire au bon usage des locaux.

### **Quelle est la différence entre les termites souterrains et les termites de bois sec ?**

Ce rapport précise si l'infestation de termites constatée est une infestation de termites souterrains ou de termites de bois sec, car la virulence, la propagation et les méthodes de lutte entre ces deux catégories de termites sont différentes.

Les termites souterrains vivent en colonies très peuplées dans le sol. Ils investissent les bâtiments pour y rechercher leur nourriture (bois et matériaux celluloseux tels que papiers et cartons) en passant par tous les vides de structure, les fissures, et à l'intérieur des matériaux tendres. Ils se propagent rapidement par essaimage (envol au printemps), bouturage (transport de matériaux infestés) et marcottage (séparation naturelle d'une partie de la colonie lorsqu'une nouvelle source importante de nourriture est trouvée). Leur présence passe souvent inaperçue car ils fuient la lumière donc ne circulent qu'à l'intérieur des matériaux ou de leurs propres constructions. Les colonies nichant toujours dans le sol, lorsque des termites souterrains sont détectés dans la charpente d'une maison individuelle, les niveaux inférieurs sont également infestés. Pour lutter contre ces termites, il est nécessaire de mettre en œuvre des traitements très complets : par piégeage ou par barrières chimiques.

Les termites de bois sec, présents sur le pourtour méditerranéen essentiellement, vivent en colonies moins peuplées. Ils nichent dans les bois qu'ils dégradent sans contact nécessaire avec le sol. Ils peuvent infester une clôture en bois dans un jardin sans infester le bâtiment, n'infester qu'un volet de la maison au dernier étage, ou tous les éléments d'une charpente en bois sans infester les bois aux niveaux inférieurs. Le traitement contre ces termites de bois sec est un traitement par imprégnation de produits chimiques des bois, souvent moins lourd que celui contre les termites souterrains.

### **Que faut-il faire si le rapport indique une infestation de termites ?**

Tout d'abord, déclarer cette infestation à la Mairie. Ensuite, évaluer la nécessité ou non de réaliser un traitement.

Les traitements contre les termites ne sont pas obligatoires sur les bâtiments existants, sauf si le Maire de la commune a pris un arrêté municipal en ce sens, précisant les modalités de traitements, délais de réalisation et quartiers concernés, dont chacun des propriétaires a été averti directement. Par contre, toutes les nouvelles constructions doivent être protégées contre l'action des termites (et autres xylophages) par une barrière entre le sol et le bâtiment, et la protection des bois de structure.

Le choix de réaliser un traitement anti-termites est basé sur plusieurs critères, notamment : de quelle catégorie de termites s'agit-il ? L'infestation est-elle active ? Quelle est l'ampleur de l'infestation ? Les bois de structures sont-ils dégradés ou susceptibles de l'être à court terme ?

### **En quoi consiste le traitement contre les termites de bois sec ?**

S'il s'agit d'une infestation de termites de bois sec dans les bois extérieurs ou les boiseries de la maison, la dépose et le brûlage des bois infestés peut suffire. Si les bois de structure (charpente, plancher) sont dégradés, il sera nécessaire de procéder à leur contrôle par un charpentier qui évaluera la nécessité ou non de les remplacer ou les renforcer.

Si les termites sont en activité dans les bois de structures, il pourra être nécessaire de réaliser un traitement chimique de ces bois afin de stopper les dégradations. Seuls les bois infestés ou tous les bois du bâtiment seront traités, selon l'ampleur de l'infestation et la nature du bâtiment. Ce traitement sera réalisé par injections et traitement de surface des bois à l'aide d'insecticides neurotoxiques.

### **En quoi consiste le traitement contre les termites souterrains ?**

S'il s'agit d'une infestation de termites souterrains sans activité apparente, il sera nécessaire de procéder à la dépose des bois et matériaux dégradés afin de déterminer l'état d'activité de l'infestation.

Si cette infestation n'est pas active, il peut être procédé à un traitement préventif du bâtiment par barrières chimiques (par injection et / ou traitement de surface à l'aide d'insecticides neurotoxiques dans les sols, les murs porteurs et les bois), ou une surveillance régulière (1 fois par an) du site. Cette surveillance permettra de réagir à temps si des termites actifs infestent à nouveau le site.

Si cette infestation est active, il peut être procédé soit à un traitement par barrières chimiques du bâtiment (préventif si les termites sont présents uniquement dans les abords du bâtiment, curatif s'ils sont actifs dans le bâtiment) selon les modalités indiquées ci-dessus, soit à un traitement par pièges. Ce traitement consiste à disposer des pièges dans le sol autour du bâtiment et sur le terrain, et dans les zones infestées du bâtiment. Cette technique de traitement ne nécessite pas d'injections dans les sols, maçonneries et bois, et n'utilise pas de produits insecticides neurotoxiques, les poisons utilisés n'agissent que sur les termites. Cette technique a pour objectif d'éliminer la colonie de termites présente, dans un délai de 2 ans. Si pendant ce délai les bois de structures risquent d'être fortement dégradés, il peut être utile de protéger ces bois par un traitement chimique à base de produits neurotoxiques, appliqués par injections et application de surface.