

Les Mesures de Luttres contre les Termites

Dans ce numéro :

1 Dossier du mois :
Les Mesures de Luttres
contre les Termites

2 Le Forum / En bref

3 Jurisprudences

4 Questions /
Réponses

5 Textes Officiels

Un

premier Décret (Dé-
n° 2000-613
juillet 2000

(JO du 05/07/2000, p 10137) vient préciser les dispositions de la Loi du 08 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages.

Ce Décret prévoit les conditions dans lesquelles sont faites les déclarations de présence de termites à la mairie, les mesures de publicité de l'arrêté préfectoral délimitant les zones infestées ainsi que les sanctions encourues par les propriétaires qui n'ont pas satisfait à leurs obligations.

Il fixe également le contenu de l'état parasitaire qui justifie de l'exécution des travaux de recherche de termites.

Une déclaration en mairie obligatoire

L'occupant d'un immeuble bâti ou non bâti, s'il découvre la présence de termites doit déclarer l'infestation en mairie.

La déclaration est adressée au maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble, par lettre recommandée avec accusé de réception ou bien déposée contre décharge à la mairie.

Cette déclaration est faite par les propriétaires, les occupants ou les syndicats de copropriété. Elle précise l'identité du déclarant, les éléments d'identification de l'immeuble et mentionne les indices révélateurs de la présence de termites.

Délimitation des zones contaminées

Une étude réalisée par le centre technique du bois et de l'ameublement (CTBA), montre que 56 départements seraient touchés par la présence de



DOSSIER DU MOIS

termes, soit près de 3 000 communes essentiellement situées dans le sud-ouest de la France ainsi que dans 13 des 20 arrondissements de Paris. Dès lors que des foyers de termites sont identifiés dans plusieurs communes, une cartographie des zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme est effectuée par arrêté préfectoral.

Cet arrêté est pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux des communes situées dans les zones contaminées.

L'arrêté préfectoral est affiché pendant trois mois dans les mairies des zones concernées.

Il est également mentionné dans deux journaux régionaux ou locaux et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Dans les zones délimitées par le préfet, en cas de démolition totale ou partielle d'un bâtiment, l'incinération sur place des bois matériaux contaminés par les termites est obligatoire.

Si l'incinération sur place n'est pas possible, les bois et matériaux devront être traités avant tout transport.

La personne qui a procédé ces opérations en fait la déclaration en mairie selon les mêmes modalités que celles précisées ci-dessus pour la déclaration de présence de termites.

Une autre délimitation des secteurs infestés peut être réalisée dans chaque commune à l'initiative du conseil municipal.

Cette délimitation permettra au maire de prendre un arrêté sur la base duquel il pourra enjoindre aux propriétaires d'immeubles bâtis et non bâtis de procéder, dans les six mois, à la recherche de termites et aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires.

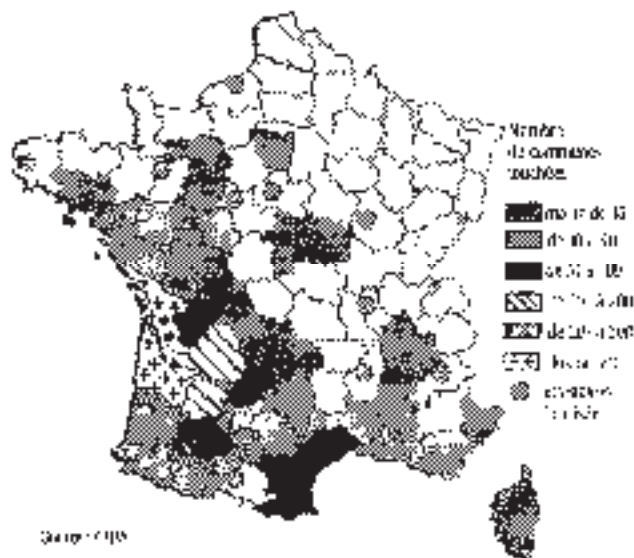
Les propriétaires, auprès desquels l'injonction est notifiée, doivent justifier du respect de cette obligation adressant au maire un état parasitaire (dont le contenu sera précisé plus loin) et une attestation de travaux.

Le législateur impose l'intervention de deux professionnels indépendants : «les fonctions d'expertise ou de diagnostic sont exclusives de toute autre activité de traitement préventif, curatif ou d'entretien de lutte contre les termites».

Le propriétaire d'un immeuble infesté devra donc fournir une attestation, justifiant de l'exécution des travaux prescrits, établie par une société différente de celle qui aura procédé à la recherche de la présence de termites.

Si le propriétaire n'obtempère pas après une mise en demeure restée infructueuse à l'expiration d'un délai fixé par le maire, ce dernier peut saisir le Président du tribunal de grande instance. Ni la loi, ni le décret d'application ne fixent de délai de rigueur à la mise en demeure afin de permettre au maire de tenir compte des circonstances locales.

Les termites en France en 1997





DOSSIER DU MOIS

Le juge, statuant comme en matière de référé, pourra autoriser le maire à «faire procéder d'office et aux frais du propriétaire à la recherche de termites ainsi qu'aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires» (article L. 133-2 du code de la construction et de l'habitation).

Le montant des frais avancés par la commune sera recouvré comme en matière de contributions directes.

Les sanctions encourues

Le décret du 3 juillet 2000 prévoit des sanctions pénales en cas d'infraction à chacune des obligations instituées par la loi.

Le non respect de l'obligation de déclaration de la présence de termites constitue une contravention de 3ème classe (amende de 3 000 F).

Le fait de ne pas procéder aux opérations d'incinération ou de traitement avant transport des bois et matériaux contaminés par les termites lors de la démolition totale ou partielle d'un bâtiment situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral, sera puni des peines prévues pour les contraventions de 5ème classe (amende de 10 000 F portée à 20 000 F en cas de récidive).

La personne qui aura procédé aux opérations susmentionnées sans avoir satisfait à l'obligation de déclaration en mairie sera punie des peines prévues pour les contraventions de 4ème classe (amende de 4 000 F). Le fait pour le propriétaire de ne pas justifier, après injonction du maire, du respect de l'obligation de recherche de termites ainsi que l'obligation de réalisation des travaux préventifs ou d'éradication constitue une contravention de 5ème classe.

Les personnes morales pourront être déclarées responsables pénalement des infractions définies ci-dessus. Le taux maximum de l'amende qui leur est applicable est égal au quintuple de celui prévu pour les personnes physiques.

Renforcement de la sécurité dans les transactions immobilières

Les nouvelles dispositions législatives visent à protéger les acquéreurs.

En cas de vente d'un immeuble bâti, situé dans une zone délimitée par un arrêté préfectoral, la clause d'exonération de garantie pour vice caché prévue à l'article 1643 du Code Civil, ne peut être stipulée qu'à la condition qu'un état parasitaire du bâtiment soit annexé à l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

Cet état parasitaire doit avoir été délivré depuis moins de trois mois à la date de l'acte authentique, par un organisme agréé par les pouvoirs publics. L'état parasitaire établi conformément au modèle défini par arrêté du Ministre de la construction et de l'habitation, identifie l'immeuble, indique les parties visitées et celles qui n'ont pu l'être, les éléments infestés ou ayant infestés et ceux qui ne le sont pas, ainsi que la date de son établissement.

Par ailleurs, les travaux de défense et de lutte contre les termites et autres insectes xylophages figurent désormais dans la liste des travaux d'intérêt collectif permettant la constitution d'associations syndicales entre les propriétaires concernés.

Des aides financières pour des traitements coûteux

Les travaux de traitement des logements contre les termites sont éligibles au taux de TVA réduit de 5,5 %. L'article 279-0 bis du Code général des impôts prévoit en effet que «jusqu'au 31 décembre 2002, la taxe sur la valeur ajoutée est perçue au taux réduit sur les travaux (...) d'entretien portant sur des locaux à usage d'habitation, achevés depuis plus de deux ans».

Il convient de rappeler que ce taux de TVA réduit s'applique aux travaux réalisés sur un logement de fonction. Si ce logement fait partie d'un bâtiment administratif le taux réduit s'appliquera à l'ensemble des travaux

si la surface affectée exclusivement à l'habitation représente plus de 50 % du bâtiment.

Des subventions peuvent être versées aux propriétaires bailleurs par l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH). Cette aide, soumise aux conditions générales d'octroi (propriétaire privé, logement locatif de plus de 15 ans ...) est de plus subordonnée à la réalisation des travaux par une entreprise disposant de l'agrément que délivre le Centre technique du bois et de l'ameublement. Pour tout renseignement complémentaire contacter :

CTBA : 10, avenue Saint-Mandé - 75012 Paris
Tél. 01 40 19 49 19
ou allée Boutaut-BP 227 - 33028 Bordeaux
Tél. 05 56 43 63 00
site internet : www.ctba.fr - 3616 CTBA

ANAH : Tél. 05 46 00 17 70

Association des villes pour la lutte contre les insectes xylophages : Mairie d Arles
- Service hygiène Tél. 04 90 49 35 00

D'après : Brèves des Maires- Charente Maritime - août 2000