

## La lutte contre les termites ...

Les dégâts provoqués par les termites se sont largement amplifiés au cours des dernières années avec l'urbanisation, la généralisation du chauffage central et le développement des transports de matériaux.

Les interventions individuelles des propriétaires ne suffisant plus à endiguer ce phénomène, les pouvoirs publics ont décidé, par la loi du 8 juin 1999, de prendre des mesures de nature à garantir la solidité et la pérennité des bâtiments, et à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages.

Le vote récent de cette loi nous amène à faire le point sur cette question qui entraînera, pour les propriétaires comme pour les gestionnaires, de nouvelles contraintes, au même titre que la lutte contre l'amiante, le plomb et bientôt l'aluminium...

### Quelques rappels ...

Les termites, faussement appelées "fourmis blanches", sont des insectes qui peuvent causer des dommages aux biens immobiliers et mobiliers. Leur nom vient du latin "termes" qui signifie "ver rongeur". Ils vivent en colonies structurées comprenant une reine — dont le rôle unique consiste à pondre —, un roi, des ouvriers et des soldats. Le roi et la reine sont les seuls individus sexués de la colonie qui vit dans des lieux humides et chauds. C'est un insecte lucifuge (qui craint la lumière). Le termite se nourrit de cellulose, donc de bois (parquet, solive, charpente, meuble), de carton, de papier. Pour nourrir la colonie, les ouvriers, qui sont les seuls à faire des dégâts, creusent des galeries qui contrairement aux autres insectes xylophages ne contiennent pas de sciure.

Lorsque l'on parle des termites, on pense généralement à l'image de la termitière africaine qui émerge du sol et dont le matériau est suffisamment dur pour être parfois utilisé pour réparer les routes locales.

En France, au contraire, le termite de Saintonge, qui est le plus répandu, est classé parmi les termites souterrains parce qu'il creuse ses galeries au lieu de les édifier. Il est essentiellement pré-

sent autour des ports qui importaient du bois.

On cite le cas de Rochefort-sur-mer où l'arsenal et la corderie furent littéralement dévastés. On le trouve ainsi le long de la côte atlantique au sud de la Loire, à Marseille et ses alentours, mais aussi dans plusieurs quartiers parisiens (principalement les 13<sup>e</sup>, 16<sup>e</sup> et 17<sup>e</sup> arrondissements). Depuis quelques années, on constate l'apparition de foyers en banlieue parisienne.

### Le nouveau cadre légal ...

La lutte contre les dégâts occasionnés par les termites est un problème qui n'est pas nouveau. Depuis une trentaine d'années, différents dispositifs

visant à protéger les acquéreurs et les propriétaires d'immeubles contre les termites ont été mis en place au niveau local.

Ainsi à Ivry-sur-Seine, le maire a pris un arrêté municipal qui fixe les mesures préventives à prendre contre leur prolifération, et oblige à joindre à tout acte portant sur une transaction immobilière destinée à la construction ou portant sur du foncier bâti, une attestation datant de moins de six mois, décrivant l'état sanitaire et parasitaire de l'immeuble. La loi adoptée le 8 juin 1999 qui, de fait, généralise et uniformise les dispositifs d'initiative locale, était en chantier depuis de nombreuses années (proposition adoptée par le Sénat en janvier 1997 et par l'Assemblée Nationale en mars 1997).

Cette loi a pour but de définir les conditions de la prévention et de la lutte contre les termites et les autres insectes xylophages.

Elle instaure le principe d'une déclaration obligatoire en mairie, des foyers de termites détectés dans les immeubles bâtis ou non bâtis. Ce régime déclaratif incombe à l'occupant et à défaut, au propriétaire. Dans le cas des immeubles placés sous le régime de la copropriété, la responsabilité de la déclaration revient au syndicat des copropriétaires.

Il revient désormais au Préfet, après consultation des conseils municipaux, d'établir une cartographie des zones contaminées ou susceptibles de l'être, dès lors que plusieurs foyers d'insectes présentant un danger pour les bâtiments ont été détectés.

### TERMITES ET IMPÔTS...

Le législateur a instauré une incitation fiscale à mettre en œuvre les dispositions de la loi. L'article 10 — qui complète l'article 199 sexies D du Code général des impôts — prévoit en effet que le contribuable peut réduire de son impôt sur le revenu les dépenses engagées pour la lutte contre les termites et autres insectes xylophages, en faisant entrer celles-ci dans la catégorie des dépenses d'amélioration, couverte par la réduction d'impôt au titre des dépenses de gros travaux dans l'habitation principale payées depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1997.

Pour ces dépenses, la condition d'ancienneté de dix ans de l'immeuble — obligatoire pour les autres gros travaux — n'est pas exigée.

En cas de démolition totale ou partielle d'un bâtiment situé dans une de ces zones infectées, des mesures spéciales doivent être prises afin d'éviter les risques d'essaimage. Les bois et matériaux contaminés devront ainsi être incinérés sur place, ou traités avant tout transport. La personne ayant procédé à ces travaux doit en faire la déclaration en mairie.

Les modalités pratiques de ces déclarations seront fixées par décret en Conseil d'État, tout comme les mesures de publicité des arrêtés préfectoraux délimitant les zones infectées.

Par ailleurs, de la même façon que le conseil municipal fixe les zones de ravalement, il sera amené à fixer les limites des périmètres opérationnels de lutte contre les termites, étant précisé que ces derniers peuvent couvrir la totalité du territoire de la commune.

À l'intérieur de ces secteurs, les propriétaires seront tenus de procéder, dans un délai de six mois de la publication de l'arrêté municipal, à la recherche de la présence éventuelle d'insectes dans leur immeuble, ainsi qu'aux travaux de protection nécessaires, qu'ils soient préventifs ou d'éradication.

En cas de carence du propriétaire, et après mise en demeure restée infructueuse, le maire pourra, sur autorisation du président du tribunal de grande instance, faire réaliser d'office les travaux, aux frais du propriétaire défaillant. Les conditions de mise en œuvre, ainsi que les sanctions, en cas de non respect du texte seront également fixées par décret en Conseil d'État.

Un aspect du texte sera certainement très persuasif pour inciter les propriétaires à faire réaliser les travaux de prévention ou d'éradication décrits plus bas.

En effet, pour assurer la transparence des transactions immobilières sur ce sujet, l'article 8 de la loi impose au propriétaire d'un immeuble bâti situé dans une zone contaminée par les termites, de fournir un état parasitaire datant de moins de trois mois, et de l'annexer à l'acte authentique constatant la réalisation de la vente de ce bien.

Il est certain que les notaires n'accepteront pas d'enregistrer un acte sans la production de cet état, et qu'un bien infesté aura certainement beaucoup plus de mal à se vendre...

Qui plus est, à défaut de production de cet état, le vendeur ne pourra plus s'exonérer dans l'acte de vente, de la

garantie du vice caché constitué par la présence de ces insectes. Là encore, un décret en Conseil d'État devra fixer la forme et le contenu de l'état parasitaire.

Enfin, dans un souci de séparation des rôles, l'article 9 de la loi prévoit une incompatibilité entre les fonctions d'expertise ou de diagnostic d'une part celles relatives au traitement préventif, d'autre part curatif ou d'entretien contre les termites.

### Quelques aspects pratiques ...

Comment déceler la présence de termites dans un immeuble ?

L'envahissement se fait en général à partir du sous-sol, avec une progression vers les étages supérieurs.

Le termite vide le bois, ne laissant que des cernes, tels des lames de rasoir. On trouve entre ces cernes des excréments ressemblant à une sorte de mortier brunâtre.

Le termite construit des cordonnets avec ses excréments à la surface des matériaux trop durs pour pouvoir être forés, comme le béton, le ciment et la pierre. Il forme alors un réseau de ces petits cordons, qui sont autant de galeries courant sur les murs.

On décèle souvent ces cordonnets sur les murs et plafonds des caves. Dans les appartements, les prises et interrupteurs sont souvent utilisés comme passage naturel et des cordonnets peuvent apparaître à leur pourtour. Au moment de l'essaimage de printemps, le termite vole et ressemble à une fourmi ailée.

Il faut donc être sensible à tous ces signes lors des travaux de réfection d'un appartement par exemple car il peut y avoir infestation sous le parquet sans qu'aucun signe soit décelable, à moins de déposer l'ensemble du parquet. Comment traiter ?

De façon préventive il faut stopper les fuites même minimales, les infiltrations, voire la condensation ou les remontées capillaires qui contiennent de l'eau, indispensable à la vie des termites (les termites ne se développent pas dans les lieux où il y a moins de 15 % de taux d'humidité). Il faut ne pas laisser en contact avec le sol des cartons, livres, bois de chauffage qui sont autant de festins pour eux .

De façon curative il faut faire appel à un spécialiste qui d'après le diagnostic sur l'étendue de l'infestation et les caractéristiques de l'immeuble, proposera un traitement adapté. Dans certains cas une garantie de cinq ans peut être obtenue.

Si le traitement chimique reste le moyen le plus utilisé, la volonté de recourir à des produits plus neutres pour l'environnement laisse à penser que de nouveaux procédés pourraient être utilisés dans les années à venir.

On cite la technique des appâts qui consiste à placer sur le passage des termites, des bois, cartons ou autres matériaux naturellement attractifs pour ces insectes, mais contenant des produits à action lente, qui seront ingérés et que les ouvriers emporteront en eux jusqu'au fond de la colonie ou ils le transmettront aux autres individus par trophallaxie, c'est-à-dire en accomplissant leur fonction sociale qui consiste à nourrir les autres membres de la termitière.

La lutte biologique peut également être utilisée avec les nématodes, qui sont des vers qui ont la particularité de pénétrer dans le corps des termites, de se nourrir de leurs organes internes et de produire des bactéries qui entraînent la mort de l'insecte.

L'utilisation de certaines espèces de champignons qui peuvent contaminer les termites et les tuer en produisant des toxines amène également à des résultats positifs.

Pour prendre le problème plus en amont, les Australiens installent des systèmes anti-termites dès la construction de l'immeuble, en incorporant dans le gros œuvre un grillage en acier inoxydable très fin ou une couche de particules granitiques susceptible de déchirer la peau des termites, entraînant ainsi leur mort lorsqu'ils tentent de pénétrer cette épaisseur.

### En guise de conclusion...

Le termite constitue un danger important réel pour le patrimoine immobilier. Le fait qu'il creuse ses galeries à l'abri de la lumière lui permet de rester caché et donc d'éviter qu'il soit détecté rapidement.

La loi du 8 juin 1999 permettra cependant de mieux cerner et de maîtriser ce problème en délimitant les zones à risques, et en obligeant à la recherche et à la destruction de ces insectes. En ce qui concerne les traitements, des progrès rapides ont été réalisés. Les recherches actuelles laissent augurer des solutions très fiables pour l'avenir.