



UPVD
Université de Perpignan *Via Domitia*



Faculté de Droit et des Sciences économiques




Antenne de Narbonne

Transactions immobilières et insectes xylophages

**Mémoire présenté et soutenu publiquement pour
l'obtention du MASTER professionnel "Droit de l'Urbanisme & de l'Immobilier"
par
Michel LLOPEZ**

Année universitaire 2004 - 2005

I.U.P "Droit de l'Urbanisme & Immobilier"

Av. Pierre de COUBERTIN - BP : 818 - 11 108 NARBONNE cedex
 et  : 04 68 90 11 28 -  : iupdc@univ-perp.fr

Mes remerciements vont à Monsieur Patrick SALVAT, responsable de la société C.E.E.P. (cabinet d'études et d'expertises parasitaires), ainsi qu'à tous ses collaborateurs qui m'ont accueilli, écouté et conseillé durant ce stage.

La société C.E.E.P. comporte 7 salariés, effectue plusieurs milliers d'expertises par an et a un domaine d'intervention très large : état parasitaire, repérage amiante, diagnostic plomb, métrés loi « carrez », diagnostic loi « SRU », audit sécurité piscine, recherche de la légionellose, diagnostic gaz, diagnostic radon, certificat de conformité et d'habitabilité, état des lieux, logement décent.

Monsieur SALVAT est certifié expert en état parasitaire par le C.T.B.A. (centre technique du bois et l'ameublement) et est souvent missionné dans le cadre de contre expertise.

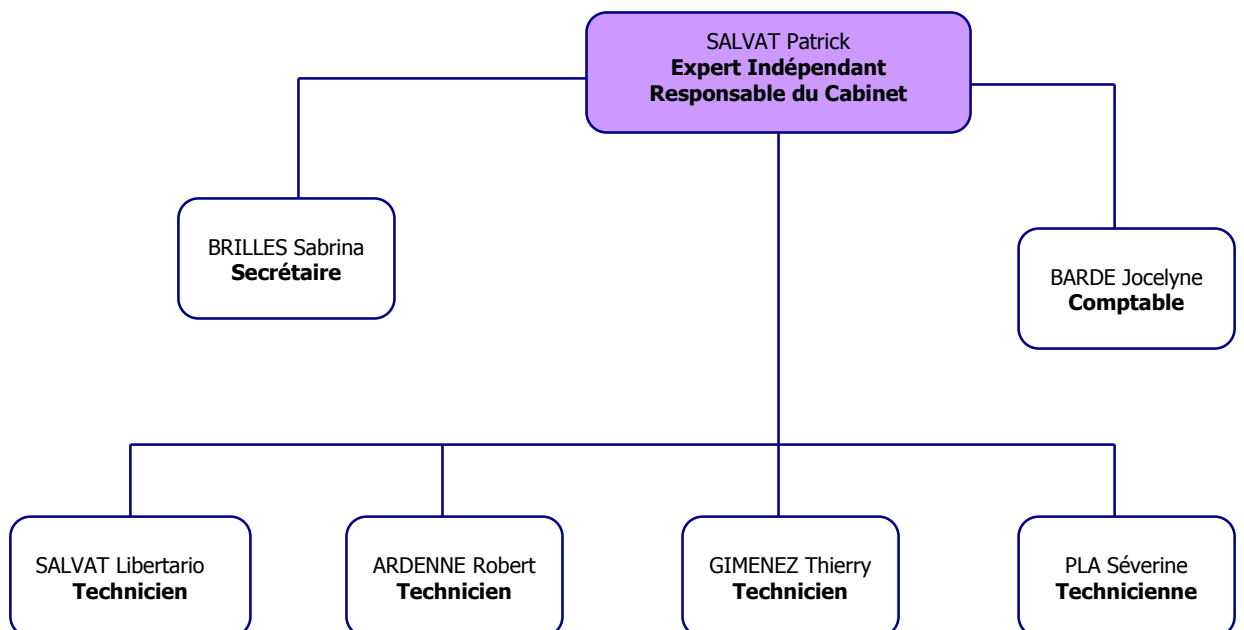


Table des matières

Première partie. **La loi et les insectes xylophages.**

A. Les apports de la loi du 8 juin 1999.

1. **Le renforcement du rôle des pouvoirs publics.**
2. **La protection de l'acquéreur.**

B. Lacunes et maladroites de la loi du 8 juin 1999.

1. **Lacunes et maladroites de la loi quant à son champ d'application.**
2. **Lacunes et maladroites de la loi quant à la protection de l'acquéreur.**

Deuxième partie. **Les intervenants aux transactions immobilières face aux insectes xylophages.**

A. Vendeurs, acquéreurs et constructeurs face aux insectes xylophages.

1. **La situation du vendeur face aux insectes xylophages.**
2. **La situation de l'acheteur face aux insectes xylophages..**
3. **La situation du constructeur face aux insectes xylophages.**

B. Agents immobiliers, notaires et diagnostiqueurs face aux insectes xylophages.

1. **La situation de l'agent immobilier face aux insectes xylophages.**
2. **La situation du notaire face aux insectes xylophages.**
3. **La situation du diagnostiqueur face aux insectes xylophages.**

L'étude d'un tel sujet pourrait prêter à sourire ; mais l'omniprésence sur l'ensemble du territoire national des termites et autres insectes xylophages, à l'exception de quelques zones, et les effets dramatiques de ces insectes sur les bâtiments, a nécessité l'intervention du législateur pour prévenir et lutter contre un tel fléau. Mais dans l'attente d'une loi, les municipalités et les départements ont été conduits à prendre des arrêtés prescrivant des mesures obligatoires relatives aux termites.

Notre région, le Languedoc Roussillon, est particulièrement touchée : à Perpignan, une maison s'est effondrée faisant une victime suite à une infestation de termites et beaucoup d'autres ont dû être évacuées et traitées d'urgence. Ces sinistres posent bien des problèmes et sont accentués par la pression immobilière que connaît notre région : si l'immeuble est loué, le relogement des locataires sera impératif ; si l'immeuble est vendu, l'acheteur recherchera la responsabilité des différents intervenants, vendeur, agent immobilier, notaire, diagnostiqueur en état parasite, pour leur faire supporter la charge du coût du traitement ou pour annuler la vente. Si la vente est annulée alors le vendeur devra restituer les sommes perçues et s'il a racheté une maison il devra la vendre. Les juges sont de plus en plus saisis pour des affaires de cet ordre ; ils n'hésitent pas à prononcer la résolution de la vente et de plus, ils sont souvent très sévères pour les intervenants professionnels.

Durant mon stage, j'ai pu voir des litiges se nouer dans le cadre de ventes immobilières suite à la découverte par l'acheteur de termites ou autres insectes xylophages dans l'immeuble acquis quelques mois avant, souvent fortuitement à l'occasion de travaux.

Les termites dont le nom vient du latin " termes ", qui signifie " ver rongeur ", sont des insectes appartenant à l'ordre des isoptères (insectes ayant deux paires d'ailes semblables qui, au repos, se superposent à plat sur le dos des mâles et des femelles jeunes).

Contrairement aux autres insectes xylophages (capricornes, lyctus, vrillettes...qui appartiennent à l'ordre des coléoptères), les termites sont, tout comme les fourmis et les abeilles, organisés en société.

Précédant l'apparition de l'homme de cent millions d'années, le développement des termites a connu depuis le XVIIIème un développement sans précédent occasionnant des dégâts parfois importants. Les premiers foyers ont été trouvés à la Rochelle et à Bordeaux. Les scientifiques supposent que cette " invasion " est due à l'importation de bois exotiques non traités. L'insecte s'est par la suite accoutumé aux conditions climatiques et a proliféré rapidement grâce à l'activité humaine (échanges commerciaux, transport de bois ou de terre, amélioration du confort dans l'habitat).

Les dégâts provoqués par les termites se sont amplifiés avec l'urbanisation et notamment la généralisation du chauffage central à partir de l'après-guerre. L'aliment de base des termites étant la cellulose, la plupart des bois sont attaqués mais aussi le papier et le linge : contrairement aux autres insectes xylophages (capricornes, lyctus, vrillettes...) qui laissent des traces visibles de leur passage, les termites dévorent l'intérieur des boiseries tout en laissant la paroi extérieure intacte. Les pièces porteuses d'une maison peuvent donc s'effondrer soudainement, le danger venant du fait que l'on ne voit rien et que l'on n'entend rien.

On compte de par le monde environ deux mille espèces de termites dont la grande majorité vit dans les régions tropicales et équatoriales. En France, on ne rencontre seulement que huit d'entre eux que l'on regroupe en deux familles :

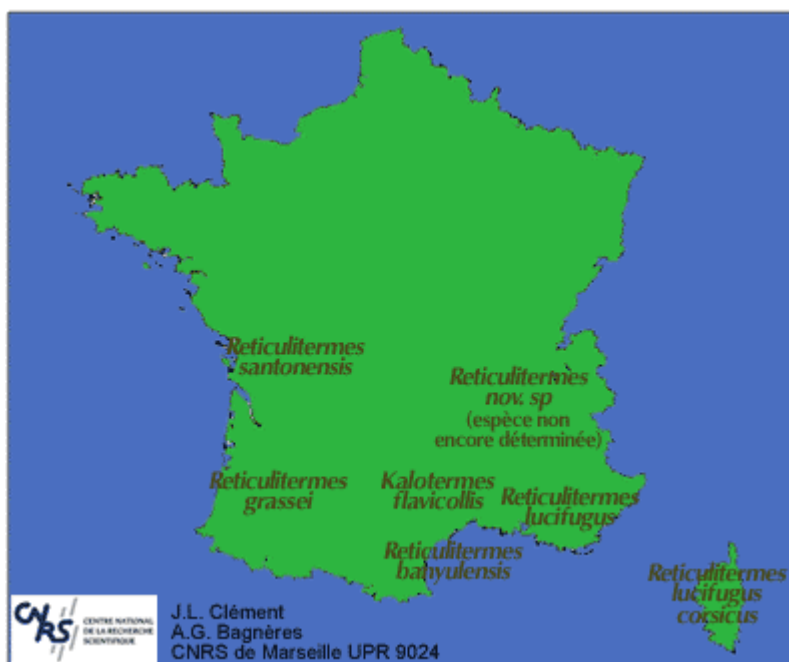
- les termites souterrains :

- . le *Reticulitermes santonensis* dans la région des Landes, de la Loire et de la haute Loire ;
- . le *Reticulitermes grassei* dans la région des Landes ;
- . le *Reticulitermes lucifugus* dans la région de Provence ;
- . le *Reticulitermes banyulensis* dans la région du Languedoc Roussillon ;
- . le *Reticulitermes lucifugus corsicus* en Corse ;
- . le *Reticulitermes urbis* dans la région des Alpes Maritimes .

- Les termites des bois secs :

- . le *Kaloterme flavicollis* ;
- . le *cryptoterme* .

Ce sont les termites souterrains qui sont les plus dangereux et que l'on retrouve dans les constructions. Les termites des bois secs se trouvent fréquemment dans les ceps de vigne ou les arbres morts et fondent leur colonie dans le bois lui-même. Ils ne sont pas dangereux pour les constructions, même si des dégâts réalisés par ces termites ont été signalés dans des éléments de construction, car ce sont de petites colonies qui ne contiennent que quelques centaines d'individus contre plusieurs millions pour les termites souterrains.



Carte de la répartition des termites souterrains en France (source : C.N.R.S.)

Le facteur humain est fondamental pour expliquer la propagation du phénomène qui suit l'urbanisation croissante:

Deux facteurs sont indispensables à leur développement :

- La nécessité d'une source d'eau.

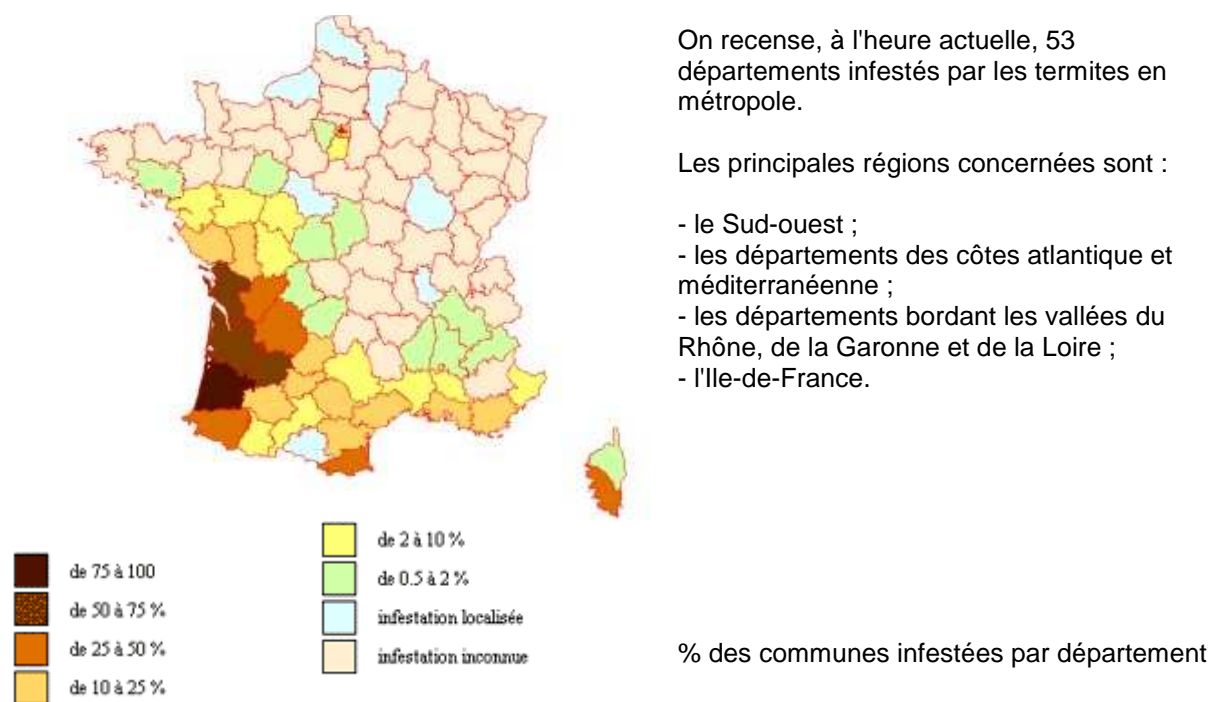
La condition première du développement des termites est la possibilité d'un approvisionnement en eau. C'est pour cette raison que leur présence est notée généralement dans les régions humides, dans les agglomérations situées à proximité d'un cours d'eau ou dans les endroits où la nappe phréatique est à une faible profondeur.

De même, l'eau de pluie s'infiltrant dans un mur ou une fuite dans une canalisation peut leur fournir une source d'humidification suffisante. En outre, les remontées capillaires qui proviennent en général de la terre ou des fondations favorisent la présence des termites.

- La nécessité d'une température chaude.

La présence des termites sous les latitudes tropicales, équatoriales et en France dans les régions méridionales démontre les besoins qu'a cet insecte d'une température ambiante élevée. Si celle-ci peut leur être donnée par le climat, elle peut aussi leur être artificiellement fournie par le chauffage urbain ou l'isolation des bâtiments.

Ainsi comme tout parasite, le termite est lié à la vie de l'homme.



Carte de l'infestation en France (source : C.T.B.A.)

Cette propagation est fortement aggravée par la diversité des modes d'infestation du termite :

- Par transport accidentel de colonies ou de fragments de colonies au cours de déménagements de matériaux (remblais, bois, terre).
- Par mitoyenneté des bâtiments à travers les murs ou les pièces de bois communes.
- Par essaimage : au cours des premiers jours chauds du printemps, on peut constater, le plus souvent après une averse, l'émergence d'un grand nombre de « fourmis » ailées qui sont en fait des termites prêts à se reproduire.

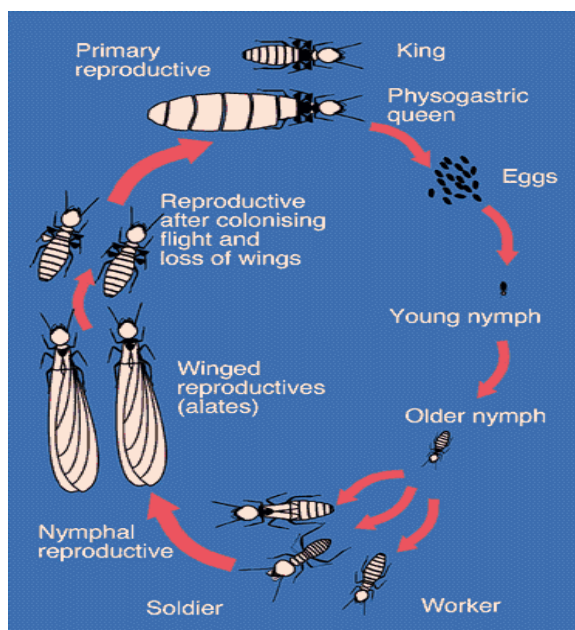
Ces essaimages sont plus ou moins impressionnants suivant l'importance de la colonie d'origine. Dans les habitations, ils se dirigent vers les portes et les fenêtres pour regagner l'extérieur. Les termites sont de mauvais voiliers et les distances parcourues ne dépassent pas quelques dizaines de mètres. Ils tombent alors sur le sol, perdent leurs ailes et mâles et femelles cherchent l'emplacement favorable à l'installation de leur chambre nuptiale. Après l'accouplement, la femelle commence à pondre des oeufs.

• Par bouturage : la formation d'une nouvelle colonie peut se produire lorsqu'un certain nombre d'individus, une cinquantaine peut suffire, se trouvent trop isolés de la colonie mère suite à une cause accidentelle telle que le transport de matériaux infestés, le déménagement de meubles d'une habitation, la création d'une barrière chimique entre le groupe et le nid de la colonie suite à un traitement partiel d'une habitation.

La colonie de termites souterrains est située dans le sol où ils trouvent l'eau indispensable à leur survie. A partir de la termitière, où résident le roi, la reine, les jeunes larves, les nymphes et les soldats, les ouvriers rayonnent à la recherche d'aliments dans des galeries où ils circulent à l'abri de la lumière dans un va-et-vient incessant. Ces galeries, toujours vides de sciure sont creusées ou construites.

Les termites sont lucifuges et redoutent toute exposition à la lumière et à l'air. Ainsi, les galeries faites par les termites sont de deux types :

- soit creusées dans le sol ou les matériaux tendres tels que le bois, les matières plastiques, le plâtre ;
- soit construites avec un mélange de terre, de particules de bois, d'excrément et de salive à la surface de matériaux trop durs pour pouvoir être forés, comme le béton, le ciment et la pierre. Ils forment alors un réseau de petits cordons ou cordonnets courant sur les murs.



Cycle larvaire du termite

Si la lutte contre ces insectes a fait d'importants progrès en matière technique, les textes législatifs et réglementaires au niveau national, spécifiques à la lutte contre les insectes xylophages et plus particulièrement les termites, sont jusqu'à la loi N°99-471 du 08 juin 1999 (annexe 1) restés quasiment inexistantes.

En l'absence d'une réglementation nationale, on assiste au développement d'une réglementation locale pour faire face au fléau. Dans plusieurs départements, des arrêtés préfectoraux vont être pris. Dans d'autres cas, dans la mesure où aucun arrêté préfectoral n'existait, des communes se sentant menacées ont mis en place des arrêtés municipaux. Ces arrêtés visaient soit à prévenir toute propagation de l'infestation soit à protéger les occupants des maisons ou un éventuel acheteur (annexe 2).

Les arrêtés abordent pour la plupart trois thèmes : la prévention, l'information et les prescriptions de traitement.

• La prévention.

Il s'agit de clauses telles que :

- l'interdiction de mise en dépôt des bois et matériaux atteints par les termites sur le territoire de la commune ou du département ;
- l'obligation d'incinération ou de traitement de ces matériaux.

• L'information.

Les mesures suivantes sont prises :

- le rappel de l'existence d'un arrêté, lors de la délivrance d'un permis de construire ;
- l'obligation de joindre à la déclaration d'achèvement des travaux, les attestations justifiant l'exécution des travaux prescrits pour assurer la lutte contre les termites ;
- la production, lors de toute transaction immobilière, d'une attestation sur l'état sanitaire et parasitaire de l'immeuble.

• Les prescriptions.

Les obligations suivantes sont détaillées :

- la recherche sur le terrain à construire de la présence éventuelle de termites et traitement de l'emplacement de la construction et de ses abords ;
- l'utilisation de bois traités préventivement ;
- la prise en charge par une compagnie d'assurance des risques de pollution des sols après traitement.

On rencontre deux types d'arrêtés :

• les arrêtés préfectoraux.

Pris dans sept départements, ils sont gérés, la plupart du temps, par les Directions départementales de l'équipement (DDE).

Département	Date	Arrêtés préfectoraux
Charente Maritime (17)	1952, 1963, 1985	Obligation dans ces communes d'effectuer un traitement préventif ou curatif lors de la rénovation d'immeubles.
Deux Sèvres (79)	1968, 1989	
Dordogne (24)	1996	
Guadeloupe (971)	1971, 1994	Règle les importations de bois, oblige l'utilisation de bois antitermites, Prévoit des prélèvements, par un organisme agréé, pour effectuer des contrôles de traitement. Précise une limite de validité de l'attestation sanitaire. Celle-ci est de trois mois et oblige tout propriétaire ou occupant ayant découvert la présence de termites à en faire la déclaration au service de l'Urbanisme de la Mairie. Suite à cette déclaration, un traitement devra être effectué dans un délai fixé par les autorités.

Département	Date	Arrêtés préfectoraux
Guyane (973)	1992	
Landes (40)	1993	Attestation de l'état sanitaire à fournir concernant les immeubles, lors de toute transaction immobilière.
Vendée (85)	1984	Aucune attestation sanitaire n'est exigée. Il donne la liste des communes infestées et prescrit une obligation de traitement dans ces communes, lors de travaux de terrassement et ainsi que l'obligation de déclarer, à la mairie, les nouveaux points d'infestation.

• les arrêtés municipaux.

Pris dans vingt huit départements ils sont gérés, le plus souvent, par les services techniques des mairies.

Département	Commune	Date	Arrêtés Municipaux
Alpes-maritimes (06)	Antibes	1995	La durée de l'attestation est de moins d'un an.
Alpes-maritimes (06)	Roquebrune Cap Martin	1993	Il prévoit la délimitation d'une zone et l'obligation de déterminer dans cette zone.
Bouches du Rhône (13)	Arles	1993	
Charente (16)	Angoulême	1990	L'obligation est faite pour les propriétaires d'informer la mairie de la présence de termites et prévoit le traitement des branchements aux différents réseaux, dans les zones reconnues infestées.
Charente (16)	Cognac	1990	
Charente (16)	Ruelle	1991	
Dordogne (24)	Bergerac	1990	
Haute-Garonne (31)	Toulouse	1993	
Gers (32)	Condom	1996	
Gironde (33)	Bordeaux	1989	
Gironde (33)	Cenon	1990	
Gironde (33)	Gradignan	1992	
Gironde (33)	Lège-Cap Ferret	1995	
Gironde (33)	Le Haillan	1992	
Gironde (33)	Libourne		

Département	Commune	Date	Arrêtés Municipaux
Gironde (33)	Merignac	1991	
Gironde (33)	Pessac	1990	
Gironde (33)	Saint-Medard en Jalles	1992	
Gironde (33)	Talence	1992	
Gironde (33)	Villenave d'Ornon	1992	
Inde et Loire (37)	Saint-Cyr sur Loire	1983	Il délimite une zone infestée et applique dans cette zone tous les articles généraux (élimination des bois infestés, traitement préventif...). Par contre, il proscrit l'emploi du bois pour les clôtures, pergolas, portiques, tuteurs d'arbres.
Maine et Loire (49)	Montreuil Bellay	1993	
Maine et Loire (49)	Seiche sur le Loir	1977	Cet arrêté est le plus ancien. Il donne la liste des propriétés atteintes par les termites et autorise les services techniques de la mairie à y pénétrer pour traiter.
Maine et Loire (49)	Souzay Champigny	1994	
Tarn (81)	Albi	1995	Les personnes qualifiées pour effectuer les attestations sanitaires sont précisées. Il s'agit, des applicateurs agréés CTB-A+, pour les termites, des experts spécialisés dans ce domaine et assurés pour leur responsabilité. La durée de cette attestation est de six mois.
Val de Marne (94)	Maisons Alfort	1985	Le seul arrêté en Ile-de-France : il prévoit la délimitation d'une zone et l'obligation de déterminer dans cette zone.
Var (83)	Sainte-Maxime	1994	
Pyrénées-Orientales	Perpignan	1999	Concernant uniquement la commune de Perpignan, cet arrêté édicte des prescriptions relatives aux constructions, aux démolitions, aux transports de bois et gravats ; quant aux transactions immobilières, le propriétaire ou son mandataire doit fournir à l'acquéreur une attestation de moins de 1 an décrivant sommairement l'état sanitaire et parasitaire de l'immeuble ou du terrain (annexe 3).

L'analyse des différents arrêtés existants, tant préfectoraux que municipaux, met en évidence la diversité des mesures réglementaires adoptées à quelques exceptions près. Après avoir longtemps sous-estimé le danger, le législateur se devait d'adopter des mesures pour lutter contre les termites et assurer une réglementation homogène sur l'ensemble du territoire français.

C'est ce qu'il fit avec la loi du 8 juin 1999 n° 99-471 suivie de son décret d'application n° 2000-613 du 3 juillet 2000. Un arrêté du 10 août 2000 fixant le modèle de l'état parasitaire relatif à la présence de termites dans un immeuble complète ce dispositif. Cet arrêté a fait l'objet d'une normalisation par une décision AFNOR n° 2003-12 du 5 mars 2003, norme NF P 03-200 « Agents de dégradation du bois – Constat de l'état parasitaire dans les immeubles bâtis et non bâtis – Modalités générales ».

Ce dispositif législatif s'appuie sur quatre directions :

- délimitation d'un zonage relatif à la présence de termites et des pouvoirs du maire ;
- définition des investigations techniques portant sur les immeubles ;
- homogénéisation des compétences des opérateurs en état parasitaire, affirmation de leur indépendance et fiabilisation de leurs prestations ;
- définition des effets juridiques de l'état parasitaire (clause d'exonération des vices cachés).

Première partie. **La loi et les insectes xylophages.**

La loi du 8 juin 1999 n° 99-471 et son décret d'application n° 2000-613 du 3 juillet 2000 (annexe 4) élabore un dispositif spécifique de protection des acquéreurs et des propriétaires contre les termites et autres insectes xylophages. Elle définit les conditions dans lesquelles la prévention et la lutte contre ces insectes sont organisées en vue de protéger les bâtiments. La loi et le décret sont codifiés dans le code de la construction et de l'habitation aux articles L 133-1, L 133-2, L 133-3, et R 133-1 et R 133-2.

L'Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 dans son titre trois (annexe 5) a rajouté les articles L 133-4, L 133-5 qui reprennent la Loi du 8 juin 1999 et l'article L 133-6 qui renvoie aux articles L. 271-4 à L. 271-6 inséré par l'Ordonnance du 8 juin 2005 qui met en place un nouveau document à savoir le « dossier de diagnostic technique » qui reprend dans un document unique les diagnostics obligatoires dans le cadre d'une transaction immobilière.

A. Les apports de la loi du 8 juin 1999.

La loi met en place un système de déclaration obligatoire pour identifier les zones infestées par les termites.

Elle reconnaît aux maires un pouvoir d'intervention pour imposer et coordonner la réalisation de travaux tant préventifs que curatifs de lutte contre les termites.

Enfin, elle vise à renforcer la sécurité des transactions immobilières et la protection des acquéreurs dans les zones infestées par les termites par l'obligation pour le propriétaire, qui veut bénéficier d'une clause d'exonération des vices cachés relatifs aux termites, de délivrer un état parasitaire qui sera annexé à l'acte de vente.

1. Le renforcement du rôle des pouvoirs publics.

La lutte contre le fléau termite passe d'abord par la déclaration obligatoire de l'occupant ou à défaut du propriétaire de l'immeuble infesté (a), par la délimitation d'un zonage relatif à la présence de termites par le préfet (b) et enfin par un pouvoir d'injonction et d'exécution d'office attribué aux maires (c).

a. Le régime déclaratif.

L'article 2 de la loi pose le principe de la déclaration obligatoire en mairie des foyers de termites détectés. Il s'agit de collecter le maximum informations sur les foyers de termites existants y compris sur les terrains nus et de prendre toutes les mesures nécessaires pour éviter la contamination.

La question s'est posée de savoir quels étaient les insectes visés et quelle était la zone territoriale concernée ; dans un premier temps, les travaux parlementaires avaient étendu cette obligation à tous les insectes xylophages et seulement dans les communes inscrites sur une liste préalablement établie par le préfet. Puis, le champ d'application de la déclaration obligatoire a été limité aux seuls termites et généralisé à tout le territoire français.

Ce régime prévoit deux hypothèses de déclaration :

- Dès qu'il a connaissance de la présence de termites dans un immeuble bâti ou non bâti, l'occupant de l'immeuble contaminé en fait la déclaration en mairie.

A défaut d'occupant, cette déclaration incombe au propriétaire.

La déclaration incombe au syndicat des copropriétaires en ce qui concerne les parties communes des immeubles soumis aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

- En cas de démolition totale ou partielle d'un bâtiment situé dans les zones contaminées ou susceptibles de l'être délimitées par un arrêté préfectoral, les bois et matériaux contaminés par les termites sont incinérés sur place ou traités avant tout transport si leur destruction par incinération sur place est impossible. La personne qui a procédé à ces opérations en fait la déclaration en mairie.

Le décret n° 2000-613 du 3 juillet 2000 fixe les conditions dans lesquelles sont faites les déclarations : soit par lettre recommandée, soit déposée contre décharge à la mairie.

La déclaration précise l'identité du déclarant et les éléments d'identification de l'immeuble.

Elle mentionne les indices révélateurs de la présence de termites et à cette fin peut être accompagnée de l'état parasitaire mentionné à l'article 6 du décret.

Elle est datée et signée par le déclarant.

En cas de manquement à cette obligation, des sanctions à l'encontre des personnes physiques ou morales sont prévues.

Art. 4, al. 1er : le fait, pour les personnes ayant l'obligation de déclarer la présence de termites en application de l'article 2 de la loi du 8 juin 1999 susvisée, de ne pas effectuer cette déclaration est puni des peines prévues pour les contraventions de la 3e classe.

Art. 4, al. 2er et 3er : l'absence d'incinération ou de traitement est punie de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe. La récidive est punie conformément aux dispositions de l'article 132 - 11 du code pénal.

L'absence de déclaration de ces opérations en mairie est punie de l'amende prévue pour les contraventions de la quatrième classe.

Art. 4, al. 4 : les personnes morales peuvent être déclarées responsables pénalement des infractions définies par le décret dans les conditions prévues à l'article 121-2 du Code pénal.

b. La délimitation préfectorale de zones contaminées.

Les Pouvoirs Publics veulent établir une cartographie des zones contaminées dès lors que plusieurs foyers ont été identifiés.

Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme.

L'arrêté préfectoral qui est pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés et délimitant les zones contaminées par les termites ou susceptibles de l'être à court terme, est affiché pendant trois mois dans les mairies des zones concernées.

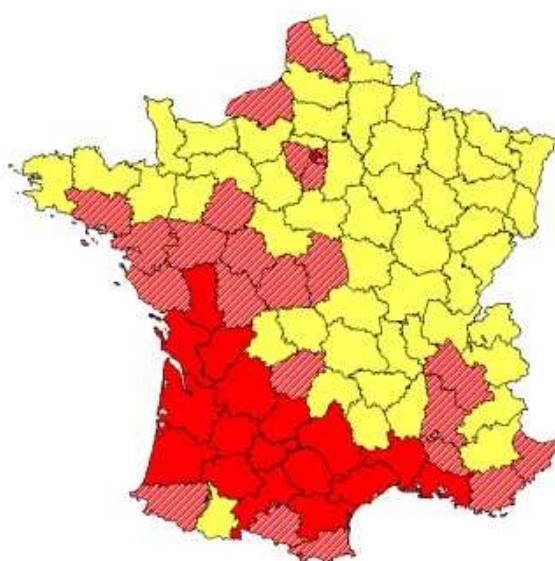
Une publicité est faite de l'arrêté dans 2 journaux régionaux ou locaux du département.

Les effets juridiques attachés à la délimitation des zones ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité. L'arrêté est en outre publié au Recueil des actes administratifs de la préfecture. L'arrêté et ses annexes éventuelles peuvent être consultés dans les mairies des communes concernées ainsi qu'à la préfecture.

Le préfet adresse pour information copie de l'arrêté à la chambre départementale des notaires et aux barreaux constitués près les tribunaux de grande instance dans le ressort desquels sont situées ces zones, ainsi qu'au Conseil supérieur du Notariat.

La modification ou la suppression de ces zones fait l'objet des mêmes formalités et mesures de publicité.

Carte des arrêtés de zonage en France (source : C.T.B.A.)



Dans les Pyrénées-Orientales, l'arrêté préfectoral n° 1011-01 (annexe 6) portant délimitation des zones contaminées par les termites ou susceptibles de l'être n'englobe pas tout le département car il n'a pas été relevé de présence de termites dans les communes situées en Cerdagne en raison d'un climat trop froid.

LEGENDE DES ARRETES

- sur l'ensemble du département
- ▨ sur une partie du département
- en prévision
- aucun en prévision à la date de mise à jour
- aucune information

c. Le pouvoir d'intervention du maire.

Le maire a le pouvoir de délimiter des secteurs et de contraindre les propriétaires de rechercher et d'effectuer les travaux préventifs ou d'éradication en cas d'infestation de termites

- Le pouvoir d'injonction du maire.

Dans les secteurs délimités par le conseil municipal, la loi donne au maire le pouvoir d'imposer aux propriétaires d'immeubles bâtis et non bâtis de procéder dans les six mois à la recherche de termites ainsi qu'aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires.

L'injonction de procéder à la recherche de termites ainsi qu'aux travaux prévus, est prise par arrêté du maire et notifiée au propriétaire de l'immeuble.

Le décret n° 2000-613 du 3 juillet 2000 précise les conditions pour le propriétaire pour justifier du respect de l'obligation de recherche et de travaux.

Le propriétaire justifie du respect de l'obligation de recherche de termites en adressant au maire un état parasitaire, établi par une personne exerçant l'activité de diagnostic d'état parasitaire, indiquant les parties de l'immeuble visitées et celles n'ayant pu être visitées, les éléments infestés ou ayant été infestés par la présence de termites et ceux qui ne le sont pas, ainsi que la date de son établissement.

Concernant l'exécution des travaux, le propriétaire justifie du respect de l'obligation de réalisation des travaux préventifs ou d'éradication en adressant au maire une attestation, établie par une personne exerçant l'activité de traitement et de lutte contre les termites, distincte de la personne ayant établi l'état parasitaire prévu à l'alinéa précédent, certifiant qu'il a été procédé aux travaux correspondants.

En cas de manquement à cette obligation, des sanctions à l'encontre des personnes physiques ou morales sont prévues.

Le fait pour le propriétaire de ne pas justifier du respect de l'obligation de recherche des termites ainsi que de l'obligation de réalisation des travaux préventifs ou d'éradication selon les modalités prévues à l'article R. 133-1 est puni des peines prévues pour les contraventions de la 5e classe.

Les personnes morales peuvent être aussi déclarées responsables pénalement des infractions définies ci-dessus dans les conditions prévues à l'article 121-2 du Code pénal.

La récidive des contraventions prévues au présent article est punie conformément aux dispositions de l'article 312-11 du Code pénal.

- L'exécution d'office

En cas de carence d'un propriétaire et après mise en demeure demeurée infructueuse à l'expiration d'un délai fixé par le maire, ce dernier peut, sur autorisation du président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé, faire procéder d'office et aux frais du propriétaire à la recherche de termites ainsi qu'aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires.

Le montant des frais est avancé par la commune. Il est recouvré comme en matière de contributions directes.

2. La protection de l'acquéreur.

La protection de l'acquéreur immobilier est basée sur l'information qu'apporte l'état parasitaire produit par le diagnostiqueur (a), mais encore faut il que ce dernier propose une prestation fiable ; c'est pourquoi la loi du 8 juin 1999 et l'ordonnance du 8 juin 2005 insiste sur son indépendance et son impartialité mais sans vraiment s'occuper de sa compétence (b).

a. L'état parasitaire.

L'état parasitaire a pour but d'informer l'acquéreur de l'état de l'immeuble au point de vue des agents biologiques destructeurs du bois (insectes xylophages et champignon). Mais la contre partie de cette information est que l'acquéreur ne bénéficiera pas de la législation sur la garantie des vices cachés puisque le vendeur s'en sera exonéré. Le législateur est parti de l'idée qu'il vaut mieux pour l'acquéreur d'un immeuble connaître avant la conclusion de la vente la présence d'un défaut, telle une invasion de termites, plutôt que de l'ignorer est bénéficiaire de la garantie des vices cachés. Le contenu de l'état parasitaire : aux termes du décret n° 2000-613 du 3 juillet 2000 et de l'arrêté du 10 août 2000 fixant le modèle de l'état parasitaire relatif à la présence de termites dans l'immeuble (annexe 7), l'état parasitaire

- identifie l'immeuble concerné,
- identifie le demandeur,
- identifie l'expert ainsi que sa police d'assurance
- indique les parties visitées et celles n'ayant pu être visitées,
- indique les éléments infestés ou ayant été infestés et ceux qui ne le sont pas,
- indique les moyens d'investigation utilisés,
- récapitule les parties d'ouvrages non examinées et justification,
- propose des constatations diverses,
- indique la date de son établissement et la signature de l'opérateur.

b. L'indépendance de l'expert.

La prestation de l'opérateur en état parasitaire se doit d'être fiable afin que les vendeurs, les intermédiaires et les acquéreurs disposent des meilleurs garanties possibles. C'est pourquoi, 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.

La loi pose le principe d'une indépendance totale entre les fonctions d'expertise et de diagnostic d'une part et les activités de traitement à titre préventif, curatif ou d'entretien contre les termites d'autre part.

Le texte ne visant que le traitement à titre préventif, curatif ou d'entretien contre les termites, il serait donc possible pour un traiteur de bois contre d'autres insectes (insectes à larves xylophage) de faire du diagnostic et de l'expertise.

L'ordonnance du 8 juin 2005 accentue l'exigence d'indépendance et de compétence de l'expert dans son article 17 codifié dans le code de la construction et de l'habitation à l'article L. 271-6. : « Les documents prévus aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sont

établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés.

Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions. Elle ne doit avoir 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 elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa. ».

L'exigence d'indépendance de l'opérateur a une portée beaucoup plus large dans l'ordonnance que dans la loi ; elle vise le propriétaire, son mandataire et toute personne susceptible d'effectuer des travaux en rapport avec sa mission.

Il s'agit là de mettre un terme à des pratiques courantes d'association entre experts et mandataires, agents immobiliers ou notaires, qui vont recommander tel ou tel expert. Par exemple, dans les journaux de vente immobilière il arrive de voir que certains groupements d'agences immobilières présentent comme partenaire un cabinet d'expertise ; depuis l'ordonnance du 8 juin 2005 ces pratiques sont maintenant clairement interdites (annexe 8).

B. Lacunes et maladresses de la loi du 8 juin 1999.

Si on se réfère aux travaux préparatoires, la loi a vu son champ d'application fortement restreint. Cette modification du champ d'application de la loi a entraîné des lacunes et des maladresses ; la protection pour l'acquéreur immobilier s'en trouve fortement amoindrie.

1. Lacunes et maladresses de la loi quant à son champ d'application.

Au fil de l'élaboration de la Loi, son champ d'application a été restreint aux seuls vendeurs profanes (a), aux seuls immeubles bâtis (b) et aux seuls termites (c).

a. Seul le vendeur profane est concerné.

La loi propose d'informer l'acquéreur sur la présence éventuelle de termites, quand l'immeuble vendu est situé en zone infestée par les termites (zone délimitée par le préfet). Cette possibilité d'information incombe aux vendeurs et est formalisée par l'état parasitaire. Le législateur a choisi de ne pas rendre obligatoire la production de l'état parasitaire. En cas de non production, le vendeur perd la possibilité d'insérer une clause d'exonération des vices cachés concernant les termites dans l'acte de vente. Mais la production d'un état parasitaire est à conseiller car il leur permettra de démontrer qu'ils ont parfaitement exécuté l'obligation d'information pesant sur eux.

Mais certains vendeurs échappent à cette obligation d'information. L'article 8 de la loi qui lie la stipulation de la clause de non garantie des vices cachés à la production d'un état parasitaire exclut indirectement les vendeurs professionnels.

En effet, la législation relative aux clauses abusives leur interdit de stipuler des clauses de non garantie des vices cachés car il est présumé en tant que professionnel connaître les vices ; en d'autres termes il est présumé être de mauvaise foi.

La solution est la même en présence d'un vendeur profane qui décide de renoncer à la garantie d'exonération des vices cachés concernant la présence de termites. Il n'est donc pas obligé de produire un état parasitaire alors même que le bien vendu se trouve localisé en zone termitée.

b. Seul l'immeuble bâti est concerné.

Au cours des travaux législatifs préparatoires, la loi s'appliquait à tous les immeubles sans distinction entre le bâti et le non bâti. Mais le texte définitif, dans le cadre des ventes, ne retient que les ventes d'immeubles bâtis (article 8 de la loi du 8 juin 1999 : « *en cas de vente d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée...* »).

Par contre, le maire dans le cadre de son pouvoir d'injonction « *peut enjoindre aux propriétaires d'immeubles bâtis et non bâtis de procéder dans les six mois à la recherche de termites ainsi qu'aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires* » (article 5 de la loi codifié à l'article L131-1 du code de la construction et de l'habitation).

Cette solution de ne faire porter l'état parasitaire que sur les immeuble bâti est regrettable car les termites ne s'attaquent pas seulement aux constructions mais aussi aux arbres ; de plus, les termitières étant situées dans le sol les acquéreurs de terrains à construire risquent de bâtir sur des terrains termités. C'est ainsi que durant mon stage j'ai pu visité des maisons construites récemment infestées par les termites. Il n'y a pas de raison que le vendeur d'un terrain échappe à l'obligation d'information imposée par la loi du 8 juin 1999, d'autant que les conséquences pour l'acheteur sont graves : d'abord, la maison neuve termitée verra sa valeur vénale fortement abaissée, ensuite le coût des travaux de traitement peuvent être très élevés et sont totalement inattendus et imprévisibles pour l'acquéreur du terrain.

Mais l'arrêté du 10 août 2000 (annexe7) fixant le modèle de l'état parasitaire relatif à la présence de termites dans un immeuble prend en compte les parties de l'immeuble non bâti.

Il en est de même pour la norme NF P03-200 qui fixe le contenu du rapport de constat de l'état parasitaire relatif aux agents de dégradation biologique du bois (insectes et champignons) dans les immeubles bâtis et non bâtis (annexe 9 reproduction de la page 1). L'acheteur du terrain pourra t il actionner la garantie décennale du constructeur ? (Cette question sera envisagée dans la deuxième partie).

c. Seuls les termites sont concernés.

A la lecture du titre de la loi du 8 juin 1999 « Loi n° 99-471 du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages » on pourrait penser que ce texte s'applique à la fois aux termites et autres insectes xylophages.

Pourtant cela n'est pas si évident. En effet, au cours de l'avancement des travaux législatifs, les insectes visés par le texte ont été modifié : d'abord étendu aux termites et

aux autres insectes xylophages, le Sénat en deuxième lecture a limité la majorité des dispositions aux seuls termites.

La loi du 8 juin 1999 est marquée par ces divergences : en effet, si le titre et les articles 1, 7 et 10 visent les termites et les autres insectes xylophages, les autres dispositions et en particulier l'article 8 ne concernent que les termites : « *En cas de vente d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application de l'article 3, 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 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.* »

Ces différences s'expliquent par le fait que termites et les autres insectes à larves xylophages (vrillettes, capricornes...) ont des modes de vie et une dangerosité radicalement différents.

En effet, ces derniers ont un cycle de développement exclusivement dans le bois, qu'il soit ou non inclus dans une construction. Ces insectes à larve y font certes d'importants dégâts et ont des cycles de développement parfois très longs (jusqu'à huit ans pour le développement d'une larve de capricorne), mais ils ne connaissent pas la même organisation sociale que les colonies de termites et ne se propagent pas par essaimage, ce qui les rend moins dangereux pour l'entourage d'un site infesté.

De plus, ces différentes catégories d'insectes xylophages ne sont pas présents de la même manière sur le territoire français :

si les termites sont présents sur la moitié du territoire métropolitain mais avec une virulence variable, les capricornes et vrillettes sont omniprésents en France métropolitaine entre le niveau de la mer et l'altitude de 1.200 mètres.

C'est pour ces raisons que dans le cadre des transactions immobilières le législateur a limité la protection de l'acheteur aux seuls termites. Il en est de même dans le cadre de la délimitation des zones infestées.

En limitant le champ d'application de la protection de l'acheteur aux seuls termites, celle-ci s'en trouve amoindrie. En effet, si le vendeur peut valablement insérer une clause d'exonération de garantie des vices cachés, celle-ci ne sera valable, si le vice caché est constitué par la présence de termites, que si il annexe un état parasitaire à l'acte de vente conformément à l'article 8 de la loi du 8 juin 1999 ; pour les autres vices cachés, les insectes à larves xylophages (capricornes, vrillettes, lyctus...) par exemple il n'a pas d'état parasitaire à annexer pour activer la clause d'exonération des vices cachés. C'est ce qu'a décidé la Cour d'appel de Montpellier le 11 mars 2003 (Numéro JurisData : 2003-211244), (annexe 10), dans une affaire où l'acquéreur d'une maison d'habitation a soutenu que le vendeur ne pouvait se prévaloir de la clause de non garantie des vices cachés du fait que l'état parasitaire du bâtiment n'avait pas été annexé à l'acte authentique réalisant la vente d'un immeuble situé dans une zone contaminée. Or si la zone est effectivement contaminée par les termites, le vice en l'espèce était constitué non par la présence de termites mais par celle de capricornes, de sorte que l'article 8 de la loi du 8 juin 1999 n'était pas applicable. La clause contractuelle d'exclusion de garantie étant valable et l'acquéreur n'apportant pas la preuve de la connaissance du vice par le vendeur lors de la vente, la Cour d'appel a réformé le jugement qui a fait droit à son action en garantie des vices cachés.

Mais la norme NF P03-200 fixant le contenu du rapport de constat de l'état parasitaire n'est pas aussi restrictive car elle vise les « agents de dégradation biologique du bois » que sont les termites, les insectes à larves xylophages et les champignons. Donc un constat d'état parasitaire s'il est établi en conformité avec la norme NF P 03-200, comment il doit l'être, devra faire mention des attaques non seulement des termites mais aussi des insectes à larves xylophages.

2. Lacunes et maladresse de la loi quant à la protection de l'acquéreur.

La protection de l'acquéreur immobilier est basée sur l'information et sur le constat de l'état parasitaire ; encore faut il que cette information ne lui soit pas fournis trop tardivement (a), et que le constat de l'état parasitaire n'est pas des effets juridiques pervers dans certaines circonstances (b).

a. Un état parasitaire fourni tardivement.

La réglementation sur l'amiante dans son article L. 1334-7 du code de la santé publique dispose: « *Un état mentionnant la présence, ou le cas échéant l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante est annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et à tout contrat réalisant ou constatant la vente de certains immeubles bâtis* ».

De même la réglementation sur le plomb dispose dans l'article L 1334-5 du code de la santé publique « *Un état des risques d'accessibilité au plomb datant de moins d'un an est annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant 1948 et situé dans une zone à risque d'exposition au plomb délimitée par le représentant de l'Etat dans le département* ».

De même la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété dispose dans son article 1er. modifiant l'article 46 de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis :

« *Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot* ».

Par contre, concernant la réglementation sur les termites, la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeuble contre les termites et autres insectes xylophages dans son article 8 ne prévoit pas que l'état parasitaire soit fourni à la signature de la promesse de vente : « *En cas de vente d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application de l'article 3, la clause d'exonération garantie pour vice caché prévue à l'article 1643 du Code civil, si le vice caché est constitué par la présence de termites, 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.* ».

Une application littérale du texte de l'article 8 permet au vendeur de se soustraire à son obligation d'information de fournir l'état parasitaire à l'occasion de l'avant contrat et de ne fournir l'état parasitaire qu'au jour de la signature. Pourtant, le but du législateur est l'information de l'acquéreur au jour de l'échange des consentements et pas seulement au jour de la réalisation de la vente.

Il est curieux que le vendeur puisse vendre son immeuble en bénéficiant de l'exonération de la garantie des vices cachés relatifs aux termites en produisant simplement le jour de la signature de l'acte définitif de vente, un état parasitaire révélant ou non la présence de termites sans donner à l'acquéreur un délai de réflexion par rapport à cet état au cas où ce rapport serait positif.

En tout état de cause, rien n'oblige donc le vendeur de faire procéder à un état parasitaire au moment de la signature de l'avant contrat. Il est d'autant moins poussé à le faire que l'état parasitaire a une durée de validité de « moins de trois mois ».

La fourniture trop tardive de l'état parasitaire dans le processus d'acquisition n'assure pas l'objectif du législateur qui est l'information de l'acheteur. En effet, l'acheteur, à l'expiration du délai de rétractation de 7 jours faisant suite à la signature de l'avant contrat prévu par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains codifié à l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation, est engagé définitivement dans la vente et ne peut plus revenir sur son consentement qu'il a donné sauf par le biais d'une clause suspensive si celle-ci a été prévue dans la promesse de vente. J'ai pu constater que dans certains départements les états parasites sont demandés dès l'avant contrat quitte à faire une contre expertise à la signature de l'acte définitif car en règle générale le délai entre les deux actes est de plus de trois mois. Dans d'autres départements, l'état parasitaire est fourni à la signature de l'acte définitif.

b. Les effets juridiques pervers de l'état parasitaire.

Avant la loi, le vendeur pouvait valablement insérer une clause d'exonération des vices cachés sans être tenu de fournir un état parasitaire de l'immeuble, mais la bonne foi lui imposait d'avertir l'acquéreur en cas de vice.

Avec la loi, la production d'un état parasitaire va permettre au vendeur d'un immeuble situé dans une zone contaminée d'exonérer sa garantie des vices cachés relatifs aux termites.

Quelle est la sanction en cas d'absence d'état parasitaire ?

Aux termes de l'article 8 de la loi, la clause d'exonération de garantie pour vice caché relatif à la présence de termites, « *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* ».

L'état parasitaire n'est donc obligatoire que dans la mesure où le vendeur veut insérer une clause d'exonération pour vice caché constitué par la présence de termites. Il peut par conséquent ne pas annexer d'état parasitaire et renoncer à la clause d'exonération.

Le législateur a fait le choix de cette solution, mais il y en avait d'autres : au cours des travaux préparatoires, il avait été adopté un autre dispositif basé sur la possibilité de demander la nullité de l'acte fondée sur le défaut d'annexion de l'état parasitaire, qui fut par la suite abandonné à cause de l'incertitude juridique provoquée par ce dispositif qui aurait pu nuire aux transactions immobilières. Ce dispositif s'inspirait de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété, qui prévoyait que la mention de la superficie de la partie privative du lot constituait une formalité substantielle du contrat de vente et que l'absence de ce document entraînait la nullité de l'acte de vente.

De même, la loi aurait pu distinguer entre l'état parasitaire positif et négatif et dégager des conséquences juridiques différentes. En effet, la loi ne précise pas que la stipulation d'une clause d'exonération de garantie n'est possible que dans l'hypothèse où l'état parasitaire atteste l'absence de termites. Dans ces conditions, le vendeur pourra insérer une clause exonératoire quand bien même l'état parasitaire révèle la présence de termites.

Quand on sait que sept jours après la signature de la promesse de vente le délai de rétractation est clos, l'acheteur sera donc obligé de conclure la vente aux conditions fixées même si l'état parasitaire est positif.

Le vendeur en fournissant l'état parasitaire au jour de la signature de l'acte authentique, comme la loi le prévoit, sera certain de conclure la vente aux conditions fixées dans la promesse de vente et d'être à l'abri d'une éventuelle action en garantie des vices cachés grâce à la clause exonératoire de garantie. La courte durée de validité de l'état parasitaire, moins de trois mois, pousse les vendeurs à ce type de pratique.

Donc, l'acheteur qui découvre le jour de la signature de l'acte authentique que l'immeuble acheté est infesté par les termites ne dispose d'aucune protection particulière ; il devra l'acheter aux conditions fixées par la promesse de vente et ne pourra pas actionner le vendeur en garantie des vices cachés sauf à démontrer que le vendeur connaissait le vice.

Conscients de cette maladresse, les rédacteurs d'actes préparatoires à la vente d'immeuble (agents immobiliers et notaires) ont pallié à cette maladresse de façon différente : ils insèrent en général des conditions suspensives prévoyant que l'acheteur s'engage à acheter l'immeuble qu'à la conditions que l'état ne révèle pas d'infestation de termites. En effet, il faut permettre à l'acheteur qui a la mauvaise surprise d'apprendre le jour de la signature de l'acte de vente et non le jour de la signature de l'avant contrat que le bien acheté est infesté de termites de faire tomber la vente s'il le souhaite.

Si ces clauses ont le mérite de réserver une porte de sortie à l'acquéreur elles mettent en péril la sécurité juridique des transactions en particulier dans les régions fortement touchées par les termites comme c'est le cas dans le sud et le sud ouest de la France.

On ne peut permettre à l'acquéreur de casser une vente sans vérifier auparavant que le vice relatif aux termites présente une certaine gravité : par exemple des termites de bois secs trouvés dans le jardin d'une maison ne peut autoriser l'acquéreur a cassé la vente.

Le rapport du diagnostiqueur en état parasitaire est donc la pierre angulaire du système mis en place par la loi du 8 juin 1999 ; il se doit d'être particulièrement fiable et précis. L'ordonnance du 8 juin 2005 réaffirme la nécessité de compétence et d'indépendance gage de la qualité des prestations apportées afin que les vendeurs, les intermédiaires et les acquéreurs disposent des meilleurs garanties possibles : Art. L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation : « *Les documents prévus aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés .*

Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions ».

Mais, force est de constater que les rapports sont parfois faits par des diagnostiqueurs peu compétents. En effet, nombre d'entre eux viennent de professions totalement étrangères au monde du bois et se sont engouffrés dans cette activité qu'ils pensaient lucrative, la seule obligation pour être diagnostiqueur parasitaire étant de faire un stage de formation de quelques jours (article du magazine que choisir annexe 11).

Deuxième partie. Les intervenants aux transactions immobilières face aux insectes xylophages.

Lors d'une vente immobilière, les intervenants sont nombreux ; depuis la loi du 8 juin 1999 un intervenant supplémentaire est apparu, c'est le diagnostiqueur immobilier dont la présence est souvent incontournable.

Nous verrons d'une part, la situation du vendeur, de l'acquéreur et du constructeur et d'autre part, la situation de l'agent immobilier, du notaire et du diagnostiqueur immobilier.

A. Vendeurs, acquéreurs et constructeurs face aux insectes xylophages.

Lors d'une transaction immobilière on rencontre d'une part le vendeur, propriétaire de l'immeuble et d'autre part l'acquéreur. Mais si l'immeuble n'existe pas encore, le constructeur intervient.

1. La situation du vendeur face aux insectes xylophages.

Au nom de la liberté contractuelle fondée sur l'article 1134 du code civil, le vendeur peut insérer une clause d'exonération du vice caché relatif aux termites ou pour tout sorte de défaut.

Voici un exemple de clause type que l'on rencontre en matière de vente immobilière : « *L'acquéreur s'oblige à prendre l'immeuble vendu dans son état actuel, sans garantie de l'état du sol ou du sous-sol, fouilles ou excavations, mitoyennetés, communautés, défaut d'entretien ou d'alignement, ou autres vices ou défauts cachés...* ». Avec ce type de clause l'acheteur ne peut exercer aucune action contre le vendeur en cas de vice caché, sauf à prouver sa mauvaise foi dans le cas où le vendeur a caché à l'acquéreur un vice qu'il connaissait ; la clause d'exonération des vices cachés est alors désactivée car le vendeur a commis un dol.

Aux termes de l'article 1603 du Code civil le vendeur doit assumer « *deux obligations principales, celle de délivrer et celle de garantir la chose qu'il vend.* ». Cette seconde obligation, elle-même, se dédouble, comme le précise l'article 1625 : à la garantie donnée à l'acquéreur contre une éviction s'ajoute la garantie contre les vices cachés. Ces garanties prolongent et complètent la délivrance. En effet, si la délivrance impose au vendeur de mettre la chose convenue à la disposition de l'acquéreur, encore faut-il que l'acquéreur ne soit pas menacés par un trouble émanant du vendeur ou d'un tiers et qu'il ne soit pas privé de l'utilité prévue de la chose du fait d'un vice caché.

Concernant les dégâts causés par les insectes xylophages, la garantie légale contre les vices cachés est au centre du problème.

L'article 8 de la loi du 8 juin 1999 vise expressément l'article 1643 du Code civil : « *En cas de vente d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application de l'article 3, 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 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.* ».

L'article 1643 du Code civil dispose quant à lui : « *Il est tenu des vices cachés, quand même il ne les aurait pas connus, à moins que, dans ce cas, il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie.* ». Cette obligation de garantie pesant sur le vendeur est valable pour les ventes mobilières et immobilières, que la chose soit neuve ou d'occasion. La seule exception est celle édictée par l'article 1649 qui exclut la garantie des vices cachés pour les ventes faites par autorité de justice. Il en va ainsi des ventes sur saisie immobilière, combien même elles se seraient converties en vente volontaire car la vente conserve un caractère de vente forcée pour le débiteur saisi : celui-ci sera exonéré des obligations prévues aux articles 1641 et suivants (Civ.1^{re}, 24 avril 1964, Dalloz 1964, 413). Mais l'article 1649 ne s'appliquera pas dans le cadre d'une vente judiciaire volontaire.

La loi du 8 juin 1999 a accentué l'obligation d'information du vendeur au profit de l'acquéreur : si son bien est situé dans une zone infestée délimitée par arrêté préfectoral il doit fournir un état parasitaire concernant les termites s'il veut bénéficier de la clause d'exonération du vice caché termites. Nous avons vu que la production d'un état parasitaire n'est pas obligatoire même si le bien est situé en zone infestée car le vendeur peut renoncer à bénéficier de la clause d'exonération du vice caché termites. Ce cas peut se rencontrer quand le vendeur est certain qu'il n'y a pas de termites. Mais la clause d'exonération du vice caché relatif aux termites peut être inutile lorsque le vice est apparent si la présence des termites est avérée et que l'acheteur en a la pleine et entière connaissance.

La seule production d'un état parasitaire n'est pas suffisante pour bénéficier de la clause d'exonération du vice caché relatif aux termites.

En effet, aux termes de l'article 1643 du code civil le vendeur doit être profane et être de bonne foi.

En effet, le vendeur professionnel est tenu de réparer tous les dommages causés par la vente d'une chose affectée d'un vice sans qu'il y ait lieu de démontrer sa mauvaise foi ni même sa faute.

Selon une jurisprudence constante, les tribunaux appliquent au vendeur professionnel l'article 1645 du Code civil qui dispose : « *Si le vendeur connaissait les vices de la chose, il est tenu, outre à la restitution du prix qu'il a reçu, de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur.* ».

Le vendeur professionnel est donc présumé connaître les vices affectant la chose vendue, les clauses limitatives de responsabilité sont inopérantes ou sans effet.

En matière immobilière, le vendeur professionnel est le marchand de bien qui achète pour revendre ou le promoteur qui construit pour revendre. Certaines personnes peuvent être assimilées à des vendeurs professionnels. C'est le cas de l'architecte ou de l'entrepreneur qui cède un immeuble après avoir conçu les plans ou dirigé les travaux. Ce serait le cas du diagnostiqueur immobilier qui vendrait sa maison et qui ne pourrait se prévaloir d'une clause d'exonération des vices cachés relatif aux termites car, de part sa profession, il ne peut ignorer le vice.

Voici un exemple de jurisprudence critiquable où les juges du fond ont sanctionné la réticence dolosive du vendeur profane et ont rendu inopposable une clause de non garantie des vices en invoquant le manquement du vendeur à son obligation d'information concernant des vices "qu'il ne pouvait ignorer" : « *Mais attendu qu'ayant, au vu du rapport de l'expert judiciaire, constaté que la charpente, très gravement attaquée par les*

insectes, présentait un état de délabrement général au point de justifier des étaielements, que la visite des lieux était insuffisante pour révéler la présence d'insectes xylophages et que les vendeurs, qui ne pouvaient pas ignorer cet état des lieux, avaient, par l'encombrement des combles, rendu difficile toute constatation ou prise de conscience de la réalité des choses, la cour d'appel (...) a pu en déduire l'existence d'un vice caché sciemment non révélé par les vendeurs, a légalement justifié sa décision de ce chef ; ». Cette décision est l'exemple extrême de l'obligation d'information du vendeur, car rien ne prouve qu'il connaissait effectivement l'infestation d'insectes xylophages dans la charpente. Cela revient à dire qu'un vendeur non professionnel peut être occasionnellement présumé connaître un vice qu'il ne connaît pas. Dans cette affaire le vendeur a été condamné à restituer à l'acquéreur le montant des travaux de remise en état de la charpente. (Cour de Cassation Chambre civile 3, 26 juin 2002 : Juris-Data n° 2002-015135).

Dans une autre affaire, la Cour d'appel a prononcé la nullité de la vente d'une maison pour dol, dans la mesure où le vendeur a dissimulé à l'acheteur que la maison vendue avait été infestée par des termites 10 ans avant la vente. En effet, les juges ont estimé d'une part, que le fait que l'acte de vente mentionne expressément que la maison est située dans une zone à risques d'infestation ne constitue pas une information suffisante sur la situation précise de la maison et d'autre part, qu'en raison du caractère récidivant des infestations par les insectes xylophages, la maison nécessitait une surveillance accrue : *« Considérant qu'en cachant l'infestation passée du bien litigieux et les traitements qui en étaient résultés, les époux R... ont commis une réticence dolosive qui a trompé les époux T... sur les qualités substantielles du bien vendu, en raison du risque aggravé affectant ledit bien par suite du caractère récidivant des infestations par les insectes xylophages ... ».* Dans cette affaire le vendeur avait obtenu du Tribunal de grande instance la condamnation de l'acquéreur au paiement d'une somme de 37200 euros à titre de clause pénale pour avoir refusé de signer l'acte authentique de vente au motif que les vendeurs leurs avaient dissimulé l'infestation passée par les termites et les traitements qui en étaient résultés. (Cour d'appel Paris chambre 2 section B, 2 Décembre 2004 : JurisData : 2004-260265, annexe 14).

2. La situation de l'acheteur face aux insectes xylophages.

Une fois la vente conclue, le vendeur délivre l'immeuble à l'acheteur qui en devient propriétaire. En cas de vice caché, la charge de la preuve du vice pèse sur l'acquéreur aux termes de l'article 1315 du Code civil.

L'article 1641 du Code civil dispose : *« Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage, que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus. ».*

L'acheteur devra établir la réunion de trois conditions découlant de cet article : existence et gravité du vice, caractère caché du vice et antériorité du vice. Il devra ensuite engager l'action dans un « bref délai ».

Le vice existe et présente une certaine gravité.

Aux termes de l'article 1641 du Code civil, le vice est un défaut de la chose qui la rend 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.

Rapporté à un immeuble, le vice visé par l'article 1641 est un défaut grave pouvant mettre en péril la solidité de l'immeuble ou entraîner des réparations importantes.

C'est toujours le cas des attaques de termites souterrains (contrairement aux termites aériens dont les dégâts occasionnés sont peu importants) et parfois aussi celles des autres insectes xylophages (vrillettes, capricornes, lyctus...) qui peuvent menacer à terme la solidité de l'immeuble et qui entraînent des traitements chimiques onéreux.

La notion de gravité du vice sera différemment appréciée selon le caractère ancien ou non de l'immeuble : en effet, un immeuble ancien présentera très souvent des dégâts dus aux insectes, d'autant que jadis les bois n'étaient pas traités, contrairement à un immeuble récent.

Le vice devra donc présenter une gravité particulière pour être retenu.

Le vice doit être caché.

La présence de termites dans une habitation constitue pour la jurisprudence un « vice caché » et ce, depuis une décision de la Cour de cassation du 31 mars 1954 (D.1954, 417), confirmée par d'autres décisions : Cass. Civ. 1^{re} 3 juillet 1985 (Bull. civ. I n° 210), Cass. civ. 3^e, 16 novembre 1988 (Bull. civ. III n° 164).

Concernant le caractère caché du vice, si l'acheteur avait connaissance du vice, il a conclu à ses risques et périls, et n'a pas lieu de se plaindre du défaut. Aucune garantie ne lui est due (article 1642 du Code civil : « *Le vendeur n'est pas tenu des vices apparents et dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même.* »). Pour être considéré comme caché, le vice doit être de ceux que l'on ne peut pas qualifier d'apparent, eu égard à la nature du vice, à la compétence de l'acheteur et aux informations dont il disposait.

Le vice caché est celui qui est indétectable par une personne profane normalement avisée, que seul un technicien peut découvrir ; c'est donc le cas des termites, qui comme nous l'avons vu plus haut, restent toujours à l'abri de la lumière et provoquent des dégâts invisibles (pas de trou ni de vermoulure).

Notons que les insectes xylophages, autres que les termites, font des dégâts visibles que même un acheteur profane peut remarquer. On pourra donc lui reprocher de ne pas s'être interrogé sur ces dégâts et de ne pas avoir pris un avis compétent : il doit faire preuve d'une prudence élémentaire.

Le cabinet C.E.E.P. a été missionné dans le cadre d'une contre expertise pour un état parasitaire portant sur la charpente d'une maison construite depuis moins de dix ans. L'acheteur, quelques mois après avoir l'acheté, s'est aperçu à l'occasion de l'installation d'une ventilation dans les combles, que la charpente, constituée de fermettes industrielles, soutenant les tuiles était fortement attaquée par les capricornes. Alors que les dégâts sont parfaitement visibles (voir photos en annexe 12) ils se trouvent au niveau des combles qui ne sont accessibles que par une échelle à travers une trappe et que l'acheteur n'a pas visité lors des visites précédentes la signature de l'acte de vente.

On peut penser, en cas de procès, que le juge pourrait estimer que ce vice est apparent et que si l'acquéreur ne l'a pas vu il a fait preuve d'une négligence fautive en ne visitant pas les combles d'autant qu'il avait les capacités physiques d'y accéder.

Sur la notion de prudence élémentaire dont doit faire preuve l'acheteur, la jurisprudence a eu l'occasion de se prononcer récemment dans l'arrêt de la Cour de cassation Chambre civile 3 du 26 février 2003 n° de pourvoi 01-12750 : la Cour décide que la Cour d'appel a pu valablement déduire que la présence non révélée de termites ne constituait pas un vice caché justifiant l'allocation de dommages intérêts au motif que : « *les acheteurs ne contestaient pas que l'agent immobilier leur avait signalé l'existence d'une infestation de capricornes dans la charpente et leur avait conseillé de prendre l'avis d'un spécialiste, que si la présence de termites n'avait pas été mentionnée ni par la vendeuse ni par l'agent immobilier, il appartenait aux acquéreurs de faire preuve d'une prudence élémentaire et de suivre le conseil de l'agent immobilier qui préconisait l'appel à un professionnel puisqu'ils étaient informés de la présence de capricornes qui sont également des insectes xylophages et que l'aide d'un tiers compétent aurait permis de*

connaître avant la vente la nature et l'ampleur de l'infestation, tant de capricornes que de termites... ».

Mais en partant de l'idée que c'est bien le silence volontaire du vendeur qui a rendu pour l'acheteur le vice occulte, la Cour de cassation dans un arrêt récent à considérer avec bienveillance la négligence des acquéreurs qui dans le cas d'espèce n'avait pas visité les combles en considérant que cette négligence était la conséquence de la réticence dolosive du vendeur (Cass. 3e civ., 4 févr. 2004, Juris-Data n° 2004-022116). La réticence dolosive du vendeur neutralise l'imprudence des acheteurs.

Notons que même si le vice est de ceux que l'on peut considérer comme caché, il ne doit pas avoir été connu de l'acquéreur : celui-ci aurait alors accepté la chose en connaissance de cause et ne pourrait prétendre à la garantie.

Le vice connu de l'acquéreur est celui dont il a pu se convaincre par des indices divers, de part sa profession ou qui lui a été révélé par son cocontractant. La Cour de Cassation Chambre civile 3, 22 novembre 1995, n° de pourvoi 93-15347 a confirmé l'arrêt de la Cour d'appel qui a refusé le caractère caché d'un vice constitué par le retour des termites dans une maison déjà infestée au motif *« que l'acte sous seing privé de vente précisait qu'un traitement antiparasitaire avait été effectué et que l'attention de l'acheteur ne pouvait normalement qu'être attirée sur le risque d'un retour des termites, et qu'il s'était contenté d'attestations décrivant sommairement l'état sanitaire et parasitaire de l'immeuble.. ».*

Quand le vice peut être considéré comme caché, il en résulte une présomption en faveur de l'acquéreur : celui-ci sera réputé l'avoir ignoré, sauf au vendeur à démontrer que l'acheteur connaissait le vice ou qu'il ne pouvait l'ignorer.

Le vice est antérieur à la vente.

Pour être couvert par la garantie, le vice doit être antérieur au transfert de propriété. Bien que non formulé par les articles 1641 et suivants du Code civil, cette condition est de bon sens car si le vice est postérieur à la vente alors la vente a porté sur une chose en bon état. A compter de la signature de la vente, la chose est passée aux risques de l'acquéreur. Le problème de l'antériorité du vice est particulièrement épineux concernant les dégâts des insectes dans les bâtiments.

Pour les insectes à larves xylophages (vrillettes, capricornes, lyctus ...), compte tenu du cycle larvaire de ces insectes (durée du développement de la larve à l'intérieur du bois) qui peut durer de quelques mois à plusieurs années, les dégâts peuvent apparaître postérieurement à la vente.

Pour la jurisprudence, l'exigence d'antériorité est satisfaite dès lors que le vice est en germe au moment de la vente.

Pour les termites, le problème de l'antériorité à la vente des attaques se pose également. En cas de litige, l'expert judiciaire désigné devra dater les attaques. Si les dégâts des insectes à larves xylophages peuvent être datés en comparaison des cycles larvaires des insectes, il en va tout autrement pour les termites. En effet, dans la pratique il s'avère impossible de dater précisément les attaques de termites. Par exemple, une même attaque ponctuelle de termite peut être faite dans des laps de temps très différents en fonction de la nature du bois, de la saison, du taux d'humidité et surtout de la taille de la colonie qui se trouve dans le sol et dont le nombre d'individus est inconnu.

Aux termes de l'article 1315 du Code civil, la charge de la preuve pèse sur l'acquéreur. Cette preuve de l'antériorité du vice à la vente est parfois difficile à apporter ; ce fut le cas dans une affaire de fonds de commerce cédé infesté de termites : la Cour d'appel avait déduit de photographies annexées à un procès-verbal de constat d'huissier de Justice deux jours avant la vente, où l'huissier avait relevé la vétusté de l'immeuble mais n'avait aucunement mentionné l'existence de termites ni de désordres liés à leur présence, le caractère ancien de l'infestation de termites. La Cour de cassation a rejeté le pourvoi

formé par les vendeurs au motif : « *Mais attendu que c'est dans l'exercice de son pouvoir souverain d'appréciation de la portée des éléments de preuve qui lui étaient soumis que la cour d'appel, après avoir relevé que les photographies produites suffisaient à établir le caractère ancien de l'infestation, a considéré qu'il était ainsi établi que le vice existait au jour de la vente ; que le moyen n'est pas fondé ;* » (Cour de Cassation Chambre commerciale 29 octobre 2003, N° de pourvoi : 01-00565).

A ces conditions de fond s'ajoute une condition de délai ; l'article 1648 du Code civil décide en effet que l'action doit être intenté « à bref délai » ; la durée n'étant pas fixée le juge dispose d'une souplesse d'appréciation suffisante pour s'adapter à la diversité des situations. Le délai court non pas du jour de la vente mais du jour où l'acheteur a eu connaissance du vice.

Lorsque l'acheteur a établi l'existence et la gravité du vice, son caractère caché, et son antériorité par rapport à la vente, il a deux possibilités d'action aux termes de l'article 1644 du Code civil qui dispose : « *Dans le cas des articles 1641 et 1643, l'acheteur a le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix, ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix, telle qu'elle sera arbitrée par experts.* ».

L'acheteur a donc une option entre deux actions : une action en résolution de la vente appelée action réhibitoire et une action estimatoire en diminution du prix. Son choix est libre, mais c'est le juge qui décidera si la gravité du vice impose ou non la résolution de la vente.

Cette option est la transposition de la règle retenue par l'article 1184 du Code civil en droit commun.

Lorsque la résolution est prononcée l'acheteur doit restituer l'immeuble vendu dans l'état où il se trouvait au moment de la vente ; parallèlement le vendeur doit restituer le prix ainsi que les intérêts, les frais de la vente et ceux du procès.

Si c'est la réduction de prix qui est prononcée, elle est faite par expert en se basant par exemple sur le montant des travaux de remise en état.

L'article 1645 du Code civil prévoit une sanction pour le vendeur de mauvaise foi : l'acheteur a droit à des dommages et intérêts dans le cas où le vendeur connaissait l'existence du vice.

Cette solution est d'autant plus rigoureuse pour le vendeur professionnel car la jurisprudence considère qu'il connaît les vices ; il ne peut donc échapper à cette présomption en prouvant qu'il ignorait le vice ou qu'il ne pouvait le déceler, sauf à prouver qu'il n'agissait pas dans le cadre de sa profession.

Nous avons vu que l'article 1644 du Code civil propose à l'acheteur en cas de vice caché une option entre une action réhibitoire et une action estimatoire.

Mais l'acquéreur, en cas de réticence dolosive du vendeur, a tout intérêt à se placer sur le terrain du dol prévu à l'article 1116 du Code civil qui dispose : « *Le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manoeuvres pratiquées par l'une des parties sont telles, qu'il est évident que, sans ces manoeuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté. Il ne se présume pas, et doit être prouvé.* ».

Sur le terrain du dol il pourra obtenir l'anéantissement du contrat et neutraliser le « bref délai » prévu par l'article 1648 du Code civil, car aux termes de l'article 1304 du Code civil l'action en nullité doit être introduite dans un délai de cinq ans à partir du jour où le dol a été découvert. Cette possibilité d'échapper au bref délai a été reconnu par la Cour de cassation dans un arrêt rendu le 06 novembre 2002 (N° de pourvoi : 00-10192) qui accorde le droit pour l'acquéreur d'agir sur le terrain du dol en dépit de l'action en garantie des vices cachés prévue par les articles 1641 et suivants du Code civil : « *Vu les articles 1116 et 1641 du Code civil ;*

Attendu que l'action en garantie des vices cachés n'est pas exclusive de l'action en nullité pour dol ;

Attendu que pour débouter M. X... de sa demande en nullité de la vente pour dol, l'arrêt énonce que lorsque la chose vendue est affectée d'un vice caché, le seul fondement possible est celui de la garantie des articles 1641 et suivants du Code civil ;

Attendu qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

...Attendu que pour déclarer irrecevable l'action en garantie des vices cachés exercée par M. X..., l'arrêt retient que la société Breebos motors avait invoqué la fin de non-recevoir tirée du bref délai ;

Attendu qu'en statuant ainsi, ..., la cour d'appel a méconnu les termes du litige ; ».

3. La situation du constructeur face aux insectes xylophages.

La loi du 4 janvier 1978 dite « loi Spinetta » instaure trois garanties post construction : la garantie de parfait achèvement, de bon fonctionnement et la garantie décennale.

La garantie décennale a été codifiée à l'article 1792 du code civil qui dispose : « *Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.*

Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère. ».

Au titre de la garantie décennale le constructeur est responsable pendant dix ans de trois types de désordres :

- les dommages qui compromettent la solidité de l'immeuble ;
- les dommages qui rendent l'immeuble impropre à sa destination ;
- les défauts qui affectent la solidité des éléments d'équipement liés indissociablement au bâtiment.

La garantie décennale fait peser sur le constructeur une présomption de responsabilité ce qui permet au maître d'ouvrage de ne pas avoir à apporter la preuve du constructeur.

La présence de termites dans une maison neuve n'est pas un cas d'école. Il suffit que la maison soit construite sur un terrain termité, en général parce que des remblais infestés de termites ont été rapportés.

Lorsque le maître d'ouvrage ou l'acquéreur, si la maison a été vendue après sa construction, découvre la présence de termites, peut-il mettre en œuvre la garantie décennale du constructeur ?

Lorsque la présence de termites est détectée les désordres ne relèvent pas en principe de la garantie décennale car la solidité de l'immeuble n'est pas encore compromise.

Une décision de la 3^e chambre civile en date du 19 juin 1996 impose que les désordres qui ne compromettent pas actuellement la solidité de l'ouvrage ne peuvent pas relever de la garantie décennale.

Les dommages doivent être actuels et non futurs.

Mais l'arrêt de la Cour de cassation 3^e chambre civile 29 janvier 2003 (Juris-Data n° 2003-017486) donne une solution différente au problème des désordres futurs en matière de garantie décennale. L'arrêt de la Cour de cassation décide que des désordres futurs peuvent relever de la garantie décennale si on sait de façon certaine que, dans l'avenir, ils présenteront les caractéristiques de gravité relevant de cette garantie.

Dans cette affaire, la Cour, après avoir constaté que les travaux de rénovation étaient assimilables à des travaux de construction, décide que les débris de bois et gravats infestés de termites stockés au sous sol constitués un « *désordre de nature à porter*

atteinte à brève échéance et en tout cas avant l'expiration du délai de garantie décennale, à la solidité de l'immeuble ».

Il serait inéquitable de ne pas faire relever ce type de désordre futur ou en germe de la garantie décennale car cela conduirait à faire dépendre la réparation d'éléments aléatoires comme la rapidité de progression des termites, alors que le dommage lui-même, mais non toute sa gravité, s'est révélé dans le délai de dix ans. Ce serait, surtout, au regard de la jurisprudence actuelle, diminuer la protection accordée au maître de l'ouvrage.

B. Agents immobiliers, notaires et diagnostiqueurs face aux insectes xylophages.

En plus du vendeur, acquéreur et constructeur, des personnes tiers à la vente sont susceptibles d'intervenir : l'agent immobilier parfois, le diagnostiqueur souvent et le notaire toujours.

1. La situation de l'agent immobilier face aux insectes xylophages.

La responsabilité de l'agent immobilier est basée le plus souvent sur un manquement à son obligation de conseil. La rémunération qu'il reçoit lors de la vente est la contrepartie de cette obligation : il doit connaître le bien ainsi que les risques particuliers qui sévissent dans la région pour informer l'acheteur sur les défauts ou les risques éventuels pouvant grever l'immeuble.

Avec les lois de protection de l'acheteur qui prévoient une expertise du bien acheté, l'obligation d'information de l'agent immobilier existe toujours mais elle s'en trouve atténuée du fait de l'interposition d'un expert entre lui et l'acheteur : dans la région Languedoc Roussillon, il devra signaler pour sensibiliser l'acheteur, le risque termite, le risque technologique et ou naturel, le risque amiante et plomb.

Un arrêt de la Cour d'appel de Rennes du 4 décembre 2003 (annexe 13) définit la mission de conseil de l'agent immobilier qui n'est pas une obligation de connaissance technique de l'immeuble mais plutôt un rôle de conseil et d'information sur les risques propres à la région et à l'immeuble.

En l'occurrence, il s'agissait d'attirer l'attention de l'acheteur sur le risque de révélation d'infestation par le champignon mэрule qui sévit en Bretagne. En tant que professionnel de l'immobilier, l'agent immobilier ne pouvait ignorer que ce champignon infestait la région et qu'il mettait en péril la solidité des habitations infestées ; son obligation de conseil était maximale puisqu'il n'y avait pas d'obligation légale de faire intervenir un expert pour établir un état parasitaire avant la vente.

Les acheteurs ont acquis une maison en Bretagne ; celle-ci s'est révélée être infestée par la mэрule suite aux travaux de rénovation entrepris. L'expert désigné a conclu que le vice était caché pour un profane. L'acte de vente contenant une clause d'exonération des vices cachés au bénéfice du vendeur, les acheteurs ne pouvaient valablement assigner le vendeur sauf à prouver qu'il connaissait le vice et qu'il le leur avait caché.

C'est pourquoi, ils se sont retournés contre l'agent immobilier en relevant qu'il n'avait pas respecté son obligation de conseil.

La Cour de cassation reconnaît la responsabilité de l'agent immobilier pour manquement à son obligation de conseil en déclarant qu'« *il lui appartenait dans ces conditions, en sa qualité d'agent immobilier réputé avoir une bonne connaissance du bien à vendre, non pas d'inspecter lui-même techniquement, ce qui n'est effectivement ni son rôle ni de sa compétence, mais d'informer loyalement tant le vendeur que l'acquéreur du risque de révélation d'une infestation par la mэрule sur ce type de construction, en demandant la délivrance par le propriétaire d'un certificat de non infestation parasitaire, ou en effectuant toute autre démarche de portée équivalent de nature à attirer l'attention des acquéreurs, qui en l'espèce n'étaient pas d'ailleurs de la région.*».

L'agent immobilier a été condamné à payer le coût des travaux de réparation et le trouble de jouissance subi par les acquéreurs.

2. La situation du notaire face aux insectes xylophages.

En tant que rédacteur d'acte le notaire est garant des intérêts de l'acquéreur et du vendeur ; il doit vérifier l'annexion de l'état parasitaire à l'acte de vente et les clauses du contrat.

En cas d'oubli d'annexion de l'état parasitaire, alors que l'immeuble est situé en zone infesté, la clause d'exonération des vices cachés relatifs aux termites stipulée au profit du vendeur sera désactivée ; il devra donc garantir l'acheteur des vices cachés et ne manquera pas de rechercher la responsabilité du notaire.

Lorsque l'état parasitaire est fourni à la signature de l'acte de vente définitif, les rédacteurs d'actes insèrent dans leur contrat une clause suspensive relative aux termites permettant à l'acheteur de se libérer en cas d'état parasitaire positif.

Sans cette clause suspensive, l'acheteur qui apprend le jour de la signature de l'acte de vente que le bien acheté est termité ne peut faire tomber la vente qu'en passant par une procédure judiciaire ; il devra apporter la preuve d'un vice du consentement (erreur ou dol si le vendeur connaissait le vice).

Aux termes de l'article 1181 du Code civil, l'obligation contractée sous une condition suspensive est celle qui dépend d'un événement futur et incertain.

On la rencontre le plus souvent dans les actes de vente pour les demandes de prêt bancaire et permette à l'acquéreur de se retirer de la vente si le prêt n'est pas accordé. En effet, sauf présence d'une condition suspensive insérée, sept jours après la signature de l'avant contrat, l'acquéreur est obligé de conclure la vente.

Comme on l'a vu dans la première partie, l'état parasitaire est porté à la connaissance de l'acquéreur à la signature de l'acte authentique bien après la clôture du délai de rétractation de sept jours.

Le législateur aurait pu permettre qu'en cas d'état parasitaire positif un nouveau délai de sept jours soit ouvert.

Le problème est que la clause suspensive entraîne une incertitude juridique si elle n'est pas rédigée avec beaucoup de précision. En effet, il arrive par exemple de rencontrer dans les jardins des termites aériens, peu dangereux pour les constructions, dont la présence ne peut justifier de casser la vente. De même, d'anciennes traces d'attaques sans activité peuvent-elles justifier de casser la vente ? La qualité du rapport d'état parasitaire du diagnostiqueur est primordiale car c'est au vu de ce constat que l'acquéreur va prendre sa décision.

Dans ces conditions, j'ai pu constater que des notaires utilisaient un autre type de clause que la clause suspensive : il s'agit d'une clause mettant à la charge du vendeur en cas de présence de termites une obligation de travaux. L'avantage de cette clause c'est qu'elle empêche l'acquéreur de casser la vente sauf si le traitement n'est pas accompli.

Mais en pratique cette solution pose aussi des problèmes, car le vendeur est maître du choix du traiteur et force de constater que le vendeur fait tout pour minorer le coût du traitement. Dans une affaire où le cabinet C.E.E.P. est intervenu en contre expertise, le vendeur avait missionné un traiteur de bois qui avait accepté de traiter pour un coût dérisoire ; il avait pu finaliser ainsi la vente. Le problème est qu'un traitement mal fait dans une maison entraîne une aggravation des dégâts : dans ce cas la colonie de termites avait été coupée en deux par le traitement chimique empêchant un groupe de termites de rejoindre le nid ; de ce groupe une deuxième colonie s'est formée : les termites qui n'étaient présents que dans la cave se sont propagés sur l'ensemble de la maison de la cave au toit !

2. Le diagnostiqueur face aux insectes xylophages.

Le contenu de la mission du diagnostiqueur immobilier est défini par décret n°2000-613 du 3 juillet 2000 (annexe 4) et par l'arrêté du 10 août 2000 fixant le modèle de l'état parasitaire (annexe 7) ; de ces textes découle la norme NF P 03-200 (annexe 9 page 1).

Les obligations du diagnostiqueur sont multiples : obligation de respecter l'arrêté du 10 août 2000 (problème de la conformité du rapport), obligation de recherche (problème des parties inaccessibles), obligation d'information (problème de la rédaction du rapport)

- La non-conformité du rapport engage la responsabilité pour faute de l'opérateur ; mais aussi entraîne des conséquences juridiques pour le vendeur, c'est ce qu'il ressort d'un arrêt de la Cour d'appel Paris chambre 2 section B 2 décembre 2004, JurisData : 2004-260265 (annexe 14). Dans cette affaire, où la réticence dolosive du vendeur a été établie et a entraîné la nullité de la vente, la Cour relève en plus que l'état parasitaire annexé à l'acte est non conforme au décret du 3 juillet 2000 qui décrit le contenu de l'état parasitaire imposé par l'article 8 de la loi du 8 juin 1999 car l'état parasitaire s'est contenté d'attester de l'absence d'infestation actuelle, sans mentionner l'infestation passée. Je peux en conclure que la non-conformité peut avoir des conséquences juridiques pour le vendeur : puisque l'état parasitaire a pour fonction d'informer l'acheteur et d'activer la clause de non garantie des vices cachés relatifs aux termites, s'il est non conforme l'information de l'acheteur n'a pas lieu et par conséquent la clause d'exonération est désactivée. Le vendeur ne pourra pas s'en prévaloir et sera donc tenu des vices cachés relatifs aux termites. Le vendeur recherchera la responsabilité contractuelle de l'opérateur.

- Une autre source de litiges découle du problème des parties inaccessibles d'un immeuble. En effet, les termites progressent dans les murs si ceux-ci sont friables, les bois et tous les matériaux tendres (plâtre, polystyrène ...). Si ces matériaux sont trop durs les termites construisent des cordonnets pour pouvoir circuler à l'abri de l'air et de la lumière. Or ces parties ne sont pas forcément visibles si un doublage des murs a été réalisé dans le cadre d'une rénovation par exemple.

Ces parties invisibles sont hors d'atteinte du diagnostiqueur et il ne peut pas les détruire sauf autorisation du propriétaire, en effet, il ne peut détruire que les parties déjà altérées. Elles sont en plus un environnement particulièrement apprécié des termites car confiné et obscur.

Les extrémités des combles sont aussi inaccessibles, les vides sanitaires peuvent l'être aussi si la hauteur sous barreau est faible, et enfin des meubles lourds peuvent cacher des pans entiers de mur.

Toutes ces parties peuvent abriter une infestation de termites qui se révélera dans toute son étendue que plusieurs mois après le passage du diagnostiqueur.

Ces parties inaccessibles sont un véritable casse tête pour les diagnostiqueurs qui face à une jurisprudence très sévère, tentent d'atténuer leur responsabilité. J'ai eu l'occasion de réfléchir durant mon stage sur une clause limitative de responsabilité.

La clause initiale était la suivante : « *La responsabilité de l'EURL C.E.E.P. représentée par M.Patrick SALVAT serait dérogée dans la mesure où un contrôle visuel et sondages non destructeurs des bois ne présentant pas d'altération, sans manutention d'objet lourd ou encombrant, ne permet de déceler la présence de termites ou autres agents biologiques destructeurs des bois dans les parties doublées, non visibles ou privées de tout accès.* »

A mon avis cette clause est sujette à interprétation ; la clause pourrait s'écrire ainsi : « *La responsabilité de l'EURL C.E.E.P. représentée par M. Patrick SALVAT sera dérogée dans la mesure où, un contrôle visuel des parties visibles et accessibles, des sondages non destructifs des bois non altérés, ne permettent pas, sans dégradations ou manutention d'objet lourd, de déceler la présence de termites ou autres agents biologiques destructeurs des bois dans les parties de l'immeuble non visibles ou inaccessibles.* »

On peut ajouter pour concernant les agissements frauduleux :

« *Il en va de même si les indices d'infestation de termites ou autres agents biologiques destructeurs des bois ont été effacés ou camouflés.* »

Quelle est la valeur juridique de ces clauses ?

Le problème est que dans les rapports entre professionnels et consommateurs les clauses limitatives de responsabilité sont prohibées aux termes de l'article L.132-1 du code de la consommation qui dispose : « *Dans les contrats conclus entre professionnels et non professionnels ou consommateurs, sont abusives les clauses qui ont pour objet ou pour effet de créer, au détriment du non-professionnel ou du consommateur, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat.* ».

L'article R132-1 ajoute : « *Dans les contrats de vente conclus entre des professionnels, d'une part, et des non-professionnels ou des consommateurs, d'autre part, est interdite comme abusive au sens de l'alinéa 1er de l'article L. 132-1 la clause ayant pour objet ou pour effet de supprimer ou de réduire le droit à réparation du non-professionnel ou consommateur en cas de manquement par le professionnel à l'une quelconque de ses obligations.* ».

Pour ma part cette clause me paraît abusive au sens de l'article R132-2 du code de la consommation car elle réduit l'obligation de recherche du diagnostiqueur à un contrôle visuel et à des sondages superficiels ; or les moyens techniques offrent aujourd'hui des possibilités de recherche plus approfondie grâce à des outils performants : détection acoustique, radar...

De plus, la « manutention d'objets lourds ou encombrants » peu difficilement être une cause d'exonération de responsabilité car le poids ou l'encombrement d'un objet est une notion subjective.

- Les litiges laissent apparaître un autre problème, celui de la formulation écrite des rapports : des ambiguïtés ou des imprécisions peuvent aussi entraîner des conséquences juridiques.

Dans un arrêt rendu par la Cour d'appel de Toulouse le 24 janvier 2005 (annexe15), la Cour constate que les conclusions du rapport sont entachées d'« *une importante ambiguïté, ... d'où les néophytes que sont les consorts G... ont pu normalement conclure que s'il y avait eu des termites, il n'y en avait plus, en l'absence de toute précision technique sur la portée qu'il convenait de donner à cet énoncé qui contient l'affirmation de l'absence de termites, de sorte que la condition suspensive liée à « l'obtention d'un certificat ne révélant pas la présence de termites dans l'immeuble » que les acquéreurs avaient fait insérer dans l'acte sous seing privé pouvait être considérée comme remplie ;* ».

Les conclusions du rapport incriminées sont les suivantes : « *A ce jour, le 31 août 2001, après contrôle de toutes les parties visibles et accessibles ..., aucune présence de termites n'a été décelée.*

Des cordonnets et dégradations de termites ont été constatés sans activité visible ce jour, dans diverses pièces de la propriété, ainsi que dans le jardin. ».

La Cour a décidé que l'opérateur en état parasitaire avait engagé sa responsabilité délictuelle à l'égard des acquéreurs et après avoir prononcé la résolution de la vente l'a condamné à des dommages et intérêts en réparation du préjudice moral et matériel subi. Au-delà des problèmes de non-conformité et de formulation ambiguë du rapport ou des parties inaccessibles, il ressort que souvent les litiges naissent du fait de l'incompétence des diagnostiqueurs et de leur manque de professionnalisme.

Sur le point de la compétence, nous avons vu plus haut que beaucoup de diagnostiqueurs venaient de mondes différents de celui du bois et du traitement du bois, et n'avaient suivi en tout et pour tout qu'un stage de quelques jours dans un centre de formation pour exercer ce métier.

Sur le point du professionnalisme, je pense au problème du renouvellement des états parasitaires : en effet, c'est derniers ne sont valables, selon les termes de la loi, que « moins de trois mois ». Ceci entraîne des contre visites car si l'état parasitaire est présenté à la signature de la promesse de vente, le jour de la signature de l'acte authentique en général plus de trois mois se seront écoulés. La concurrence féroce entre diagnostiqueurs les a conduit, dans notre région, à offrir ce second état parasitaire. Force est de constater que certains renouvellent simplement leur rapport sans se déplacer.

Les sources d'erreurs sont donc nombreuses et la responsabilité du diagnostiqueur peut être rapidement engagée soit par le vendeur soit par l'acquéreur.

La responsabilité contractuelle du diagnostiqueur peut être engagée par le vendeur, quand l'erreur de diagnostic entraîne la résolution de la vente ou la paralysie de la clause d'exonération des vices cachés ; le dommage pour le vendeur est certain et le lien de causalité avec la faute est facile à prouver.

Pour le diagnostiqueur la seule façon de s'exonérer de sa responsabilité ou tout au moins de la limiter est d'apporter la preuve de la mauvaise foi du vendeur qui connaissait l'infestation ou qui a tenté de la dissimuler.

Par contre, il pourra difficilement se réfugier derrière le caractère limité des informations données par le propriétaire ou prétendre qu'il n'a été offert à son examen qu'une partie des locaux. En effet, aux termes d'une décision de la Cour de cassation 3^e chambre civile du 2 juillet 2003, pourvoi n° 01616.246, la Cour a jugé dans une affaire de diagnostic relatif à l'amiante que « *le contrôleur technique chargé d'établir le diagnostic réglementaire est tenu d'une obligation de conseil et doit s'enquérir par lui-même, des caractéristiques complètes de l'immeuble ...* ». Dans cet arrêt la Haute Juridiction a jugé que le contrôleur technique chargé d'établir le diagnostic réglementaire doit effectuer toutes les investigations nécessaires à l'accomplissement de sa mission même si les informations dont il dispose sont insuffisantes.

L'esprit de cette jurisprudence est transposable aux rapports établis en matière de termites. Il faut noter que dans l'arrêté du 10 août 2000 (annexe7) figure une distinction entre les parties visitées et les parties non visitées avec la justification en cas de défaut de visite qui permettra au contrôleur d'exonérer sa responsabilité. Encore faudra t il que la justification soit valable : c'est le cas des parties véritablement inaccessibles, mais pas, par exemple, pour le cas d'une pièce encombrée de meubles. Cette exonération de responsabilité suppose néanmoins que le contrôleur démontre que l'infestation non diagnostiquée provient précisément de la partie non visitée.

Il est important de constater que l'arrêté reconnaît la possibilité que le rapport soit imparfait.

La responsabilité du diagnostiqueur peut être engagée par l'acheteur quand le rapport a eu pour effet de l'induire en erreur sur la réalité parasitaire de l'immeuble, à tel point qu'il n'aurait pas acheté ou alors à un prix inférieur. Le consentement de l'acquéreur ayant été vicié ce dernier est en droit de rechercher la responsabilité délictuelle du diagnostiqueur pour faire réparer le préjudice subi. Il pourra, soit faire annuler la vente soit garder l'immeuble et demander une diminution du prix. Dans ce dernier cas, le problème de l'évaluation du préjudice se pose ; le diagnostiqueur pourra-t-il être condamné à payer les travaux de traitement ?

A priori non, car il n'y a aucun lien de causalité entre la faute du diagnostiqueur et la présence de termites ; le diagnostiqueur n'est pas responsable de la présence de termites, la réparation ne peut donc qu'être que partielle.

La Cour de cassation 3^e chambre civile du 26 septembre 2001 N° de pourvoi : 99-21764, n'a pas retenu cette solution en décidant que, si le diagnostiqueur n'est pas responsable de la présence de capricorne dans l'immeuble acquis, cette présence entraîne des travaux qui n'auraient pas été nécessaires pour l'acquéreur si le rapport parasitaire avait été fiable. Si l'acheteur avait été informé, il aurait peut-être renoncé à l'acquisition, en tout cas modifié son prix à proportion des travaux de traitement ; la Cour casse l'arrêt de la Cour d'appel qui a retenu que le préjudice imputable se traduit par la perte d'une chance d'avoir procédé avant la vente à une expertise plus approfondie et décide que le préjudice subi est certain ; il est donc équitable de faire peser la charge entière des travaux sur le diagnostiqueur.

L'obligation pesant sur le diagnostiqueur en état parasitaire est-elle une obligation de résultat ou de moyen ?

Rappelons que l'obligation de résultat entraîne, lorsque l'erreur commise par le diagnostiqueur est révélée, que sa responsabilité est automatiquement engagée sans avoir à démontrer sa faute. Par contre, l'obligation de moyens exige que le professionnel mette tout en œuvre pour atteindre le but de sa mission.

En raison de la biologie des termites, de la nature du développement de l'infestation et des dégâts, il me paraît difficile de concevoir qu'une obligation de résultat puisse être appliquée car les termites peuvent progresser au début de l'infestation sans révéler leur présence même aux yeux d'un expert.

Il en va différemment pour l'amiante ou le plomb qui sont des matériaux inertes dont la présence ou l'absence peut être certifiée.

En conclusion, il ressort que les diagnostiqueurs immobiliers sont la pierre angulaire du dispositif, mais c'est un métier jeune de cinq ans à peine. Si des litiges relatifs à leurs compétences sont encore portés devant les tribunaux, la situation devrait s'assainir car les assureurs sanctionnent les diagnostiqueurs trop souvent sinistrés en refusant le renouvellement de leur contrat d'assurance de responsabilité professionnelle. De son côté, le législateur a la volonté d'élargir et de renforcer la protection de l'acquéreur immobilier, mais ce faisant il fait peser sur le vendeur des obligations de plus en plus lourdes, sans compter la complexité de la législation ; en effet, les textes sont de plus en plus nombreux :

- la loi n° 92-646 du 13 juillet 1992 sur les installations classées, prévoit expressément une obligation d'information sur l'existence antérieure d'une exploitation d'installation classée dite et sur les dangers et inconvénients pouvant en résulter sous peine de résolution ou restitution d'une partie du prix, ou remise en état ;
- la loi n° 94-588 du 15 juillet 1994 prévoit une obligation d'information pour le vendeur de l'existence d'une mine en tréfonds, ainsi que sur les dangers qui résultent de l'exploitation ;
- le décret n° 96-97 du 7 février 1996 et ses modificatifs instituant une obligation de recherche de l'amiante dans les constructions et une obligation générale (spontanée) d'information sur la présence d'amiante pour les personnes appelées à réaliser des travaux sur l'immeuble ;
- la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 dite "loi Carrez" obligeant le vendeur à déclarer la surface des lots de copropriété dans les ventes sous peine de résolution de la vente ;
- la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 (C. santé publique, art. L. 1334-1 à 6) sur la recherche du plomb pour la lutte contre le saturnisme ;
- La loi n° 99-471 du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages dans les zones délimitées par arrêté préfectoral ;
- la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 dite loi "SRU" prévoit l'instauration d'un carnet d'entretien en copropriété dont la communication à l'acquéreur est à la charge du vendeur ainsi qu'un délai de rétractation de sept jours au profit de l'acquéreur immobilier ;
- le décret n° 2001-63 du 18 janvier 2001 sur l'obligation spéciale d'information en présence de transformateurs électriques au "pyralène" ;
- l'article 17 de la loi n° 2003-8 du 3 janvier 2003 sur l'obligation d'établir un diagnostic des installations intérieures de gaz naturel ;
- la loi n° 2003-9 du 3 janvier 2003 relative à la sécurité des piscines et traitant notamment de l'obligation de présenter la note technique de l'installateur de piscine attestant que la piscine est pourvue d'un dispositif de sécurité normalisé contre le risque de noyade ;
- la loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 article 77 codifié à l'article L125-5 du Code de la construction et de l'habitation qui prévoit que « *les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques*

technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. ».

- l'ordonnance du 8 juin 2005 (annexe5) reprend la sécurité des installations intérieures de gaz de plus de quinze ans (article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation), introduit le diagnostic de performance énergétique (articles L. 134-1 à L. 134-5 du Code de la construction et de l'habitation) et surtout l'ordonnance crée un nouveau document appelé le dossier technique immobilier qui regroupe dans un document unique tous ces diagnostics ; ce document fourni par le vendeur sera annexé non plus à la signature de l'acte authentique mais « *annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.* ». Le dossier technique immobilier a le mérite de simplifier et d'homogénéiser cette réglementation et surtout d'informer l'acquéreur au moment de la promesse de vente, ce qui permet à ce dernier de pouvoir se rétracter en toute connaissance de cause, sauf si la vente ne fait pas l'objet d'une telle promesse, le diagnostic devant alors être fourni lors de la signature de l'acte authentique. Dans la même logique de protection mais cette fois du locataire, l'ordonnance introduit la notion de dossier de diagnostic technique dans le cadre des rapports locatifs (codifié à l'article 3.1 de la loi du 6 juillet 1989) en matière de risque d'exposition au plomb, de diagnostic de performance énergétique et des risques naturels et technologiques, mais il est curieux que le législateur est omis le risque d'exposition à l'amiante bien réel dans toutes les habitations construites avant 1997.

L'ensemble du dispositif est une prise en compte globale des préoccupations liées à la sécurité des constructions, à la santé des occupants et à l'information de l'acquéreur.