



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

dégâts des animaux

Question écrite n° 59338

Texte de la question

M. Rudy Salles attire l'attention de M. le ministre délégué au logement et à la ville sur les imprécisions de 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. La loi n° 99-471 du 8 juin 1999 oblige le vendeur d'un lot en copropriété à faire exécuter la recherche de la présence de termites et à délivrer à l'acquéreur une attestation datant de moins de trois mois. Cette obligation ne vise que les parties privatives. Toutefois, la loi emploie le terme « immeuble ». Sur ce point, les commentateurs sont unanimes. Au sens de l'article 1643 du code civil, le vendeur d'un lot ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés qui résulteraient de la présence de termites dans les parties communes. En conséquence, cette recherche est rendue en pratique indispensable. Néanmoins, le silence des textes et l'absence de jurisprudence ne permettent pas d'identifier qui doit financer ces travaux. La copropriété serait, selon les cas, ponctuellement désignée. Ainsi, est-il, à défaut d'obligation, indispensable de faire procéder à une recherche de la présence de termites dans les parties communes tous les trois mois si des ventes de lots privatifs se produisent à ce rythme ? Par ailleurs, il lui demande aux frais de qui cette recherche doit-elle être effectuée ? Aux seuls bénéficiaires de la vente de ce lot ou de l'ensemble des copropriétaires qui n'y sont pourtant pas intéressés ?

Texte de la réponse

Pour répondre aux imprécisions actuelles concernant la réalisation des états parasitaires lors de la vente de lots ou logements situés dans un immeuble en copropriété, et notamment de son article 41, le Gouvernement a prévu, à l'article 10 du projet d'ordonnance pris en application de la loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004 de simplification du droit, que l'état relatif à la présence de termites porte exclusivement sur la partie privative du lot affectée au logement lorsque l'objet de la vente est un lot de copropriété.

Données clés

Auteur : [M. Rudy Salles](#)

Circonscription : Alpes-Maritimes (3^e circonscription) - Union pour la Démocratie Française

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 59338

Rubrique : Animaux

Ministère interrogé : logement et ville

Ministère attributaire : logement et ville

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 8 mars 2005, page 2349

Réponse publiée le : 24 mai 2005, page 5407