

## Les parasites du bois

### Termites, Champignons lignivores et autres insectes xylophages



Dans les constructions (*structure des bâtiments, fondations, charpentes*) et dans les aménagements intérieurs (*parquets, fenêtres, portes, etc.*), le bois est un matériau d'usage courant.

Le bois est soumis aux attaques de différents agents de dégradations qui se nourrissent de la cellulose qu'il contient. Les dégâts engendrés par ces « prédateurs » peuvent être considérables et parfois irréversibles.

Trois grandes catégories d'agents de dégradation peuvent être répertoriées :

- Les insectes xylophages (*termites*),
- Les larves xylophages (*lyctus, vrillettes, capricornes, etc.*),
- Les champignons (*mérules, etc.*).

Lors de la vente d'un bien, **l'état relatif à la présence de termites est obligatoire dans les zones soumises à arrêté préfectoral ou municipal**. Cet état est valable 6 mois. Dans le cadre d'une vente, il s'agit d'un **examen visuel et non destructif du bien**.

**L'état parasitaire** n'est plus obligatoire lors de la vente d'un bien. Cependant, lorsque le bien est situé dans **une zone reconnue pour son risque d'infestation par les parasites du bois**, il est conseillé de le réaliser pour s'exonérer de la garantie du vice caché face à l'acquéreur.

#### SUSPICION D'INFESTATION (TERMITES OU AUTRES PARASITES)

Lorsque le bien est situé dans une zone reconnue à risque d'infestation, il faut rester vigilant à tout indice d'activité de ces parasites et faire effectuer un contrôle par un diagnostiqueur tant sur la présence de termites que des autres parasites du bois. Au besoin, exiger d'étendre sa mission à des sondages destructifs.

**Faites réaliser ces investigations aux premiers signes repérés : n'attendez pas car ces parasites du bois pourraient créer des dommages irréversibles !**



**Selon sa destination (vente / travaux), l'étendue de la mission et le but du diagnostic effectué sont différents**

#### DANS LE CADRE D'UNE VENTE DE BIEN IMMOBILIER

Les diagnostics immobiliers réalisés lors de la transaction d'un bien sont des examens visuels et non destructifs. Relatifs au plomb, à l'amiante, aux termites, ils sont une information sur l'état du bien au moment de son acquisition mais restent limités par la loi à ses parties visibles et accessibles.

Le diagnostiqueur ne peut vérifier les parties occultées ou inaccessibles (*combles aveugles, murs derrière lambris, sous face d'un escalier, etc.*)

#### LORS D'UN PROJET DE RENOVATION

Il est important d'effectuer des diagnostics « avant travaux » pour éliminer les risques sanitaires et compléter les diagnostics « avant vente ».

**Lors de ces diagnostics « avant travaux »**, le professionnel peut utiliser des méthodes d'investigation dites « destructives ». Sa mission est alors beaucoup plus poussée et ses conclusions vont permettre de :

- prévenir les risques sanitaires potentiels lors des travaux
- compléter le premier constat avec les éléments mis à nus par méthode destructive
- apporter un diagnostic complet et précis de la présence ou de l'absence des matériaux ou insectes recherchés dans le bien ou la partie de bien concernée.

Une fois ces diagnostics réalisés, vous pourrez mettre en œuvre vos projets de rénovation en tenant compte de leurs conclusions pour adapter la méthode de réalisation de vos travaux.

**Attention : des travaux réalisés sans précaution peuvent parfois mettre en danger votre santé**

## Amiante et Plomb

### Des risques sanitaires à ne pas négliger

#### AMIANTE

L'amiante a été utilisée dans les immeubles bâtis jusqu'à son interdiction totale en 1997. Ce matériau cancérigène se présente sous forme de fibres et peut se trouver dans les conduits ou les toitures en fibro-ciment, les isolants (plaques et panneaux), ou les dalles de sol, etc..

Selon son utilisation, il peut être friable ou inerte (dur)

**L'amiante friable** exposée librement à l'air ambiant peut être nocif. Les fibres peuvent se répandre dans l'air et être inhalées par les occupants des locaux.

**L'amiante inerte**, compacte, ne permet pas la dispersion de fibres dans l'air tant qu'il est en bon état. Cependant, si le matériau est dégradé (cassure, fêlure, choc, la dispersion des fibres peut être favorisée.

Lors de travaux, les interventions effectuées sur les matériaux peuvent favoriser la dispersion des fibres d'amiante et leur inhalation par la personne effectuant des travaux.

**Le repérage avant travaux** porte sur des catégories de matériaux plus nombreuses que celles prévues dans le cadre de la vente d'un bien. Il est **réalisé selon des modalités différentes et concerne également les matériaux auxquels il n'est possible d'accéder qu'à l'occasion de travaux ou de la démolition, par** des démontages par exemple.



L'INHALATION DE FIBRES D'AMIANTE EST DANGEREUSE POUR LA SANTE. LE RETRAIT DE MATERIAU CONTENANT DE L'AMIANTE LORS DE TRAVAUX DOIT ETRE CONFIE A DES PROFESSIONNELS.

Il est important de faire effectuer un diagnostic amiante avant travaux qui permettra, par **une recherche exhaustive nécessitant des sondages destructifs ou des démontages particuliers**:

- d'alerter sur la présence d'**amiante non détectée par examen visuel**
- de mettre en place des **mesures de prévention pendant les travaux**
- de mettre en œuvre des **procédures de gestion des déchets**

**Les résultats du repérage doivent être transmis à toute personne appelée à concevoir ou à réaliser les travaux**, à qui il incombe l'organisation et la mise en œuvre des normes de protections requises.

Sauf impossibilité technique, il doit être procédé, avant les travaux ou la démolition, à un retrait des matériaux contenant de l'amiante.

#### PLOMB DANS LES PEINTURES

Des peintures fortement chargées en plomb (céruse) ont été utilisées jusque vers 1950, puis **interdites suite à la découverte de sa nocivité pour la santé**.

**Le plomb dans les peintures** ne présente pas de danger tant que ces dernières sont en bon état ou inaccessibles car recouvertes par un autre revêtement. Mais elles peuvent être **dégradées** (par l'humidité, par un choc, par grattage ou lors de travaux). **Le risque d'intoxication apparaît alors** :

- Par **ingestion des écailles de peinture** contenant du plomb (enfant).
- Par **inhalation des poussières contenant du plomb** (lors de travaux de ponçage).

L'INGESTION OU L'INHALATION DE PLOMB EST TOXIQUE CHEZ L'ADULTE ET L'ENFANT ET PEUT PROVOQUER DES TROUBLES REVERSIBLES (ANEMIES) OU IRREVERSIBLES (ATTEINTE DU SYSTEME NERVEUX) LIES AU SATURNISME.



**Dans les bâtiments construits avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949**, un Constat de Risque d'Exposition au Plomb est effectué avant toute vente. Ce diagnostic ne concerne que les surfaces accessibles du bien. Il peut déjà vous alerter, selon la teneur en plomb des peintures et leur état de conservation, sur les précautions à prendre et les obligations du propriétaire.

**Si vous devez effectuer des travaux** suite à cette acquisition : il est recommandé de **faire effectuer un constat « avant travaux »** par un diagnostiqueur afin de compléter le constat avant vente par des **recherches plus approfondies et invasives**.

Si le plomb est en quantité  $\geq$  à 1 mg/cm<sup>2</sup> dans les peintures et mesuré sur des surfaces dégradées, vous devez impérativement:

- 1 **Faire exécuter des travaux** (obligation notifiée dans le constat).
- 2 **Communiquer le rapport de diagnostic à l'entreprise effectuant les travaux** pour qu'elle mette en œuvre les mesures adaptées.
- 3 Si vous faites vous-même les travaux, **prendre des précautions pour éviter toute inhalation ou ingestion de poussière ou d'écaille de peinture au plomb**. (la DDass peut vous informer)

**Même si les surfaces ne sont pas dégradées, les deux derniers points doivent être appliqués.**