



15ème législature

Question N° : 23890	De M. Bruno Questel (La République en Marche - Eure)	Question écrite
Ministère interrogé > Ville et logement		Ministère attributaire > Ville et logement
Rubrique >logement	Tête d'analyse >Diagnostic mérule avant l'achat d'un bien immobilier	Analyse > Diagnostic mérule avant l'achat d'un bien immobilier.
Question publiée au JO le : 22/10/2019 Réponse publiée au JO le : 30/06/2020 page : 4608 Date de renouvellement : 03/03/2020 Date de renouvellement : 09/06/2020		

Texte de la question

M. Bruno Questel attire l'attention de M. le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement, sur la législation relative à l'identification et l'information sur la présence de mérule dans les logements. Seule la loi ALUR détermine un cadre légal, mais axé autour de la prévention et de l'information. Pour le neuf, il n'existe que des principes pour aider à renforcer la santé du logement du bâtiment. Dans l'ancien, la loi ALUR impose trois niveaux d'obligations, prévus dans les articles L. 133-7 à -9 du code de l'habitat et de la construction : une déclaration en mairie par l'occupant ou à défaut le propriétaire, lorsqu'est constatée la présence du champignon ; une délimitation de zones infestées lorsque des foyers sont identifiés, par arrêté préfectoral ; le cas échéant, une information sur la présence de ce risque est produite à l'acquéreur par le vendeur d'un bien sur la présence de ce risque dans une telle zone. La déclaration en mairie n'est pas effectuée systématiquement, et les zones infestées ne sont donc pas toujours identifiées. La découverte de mérule par des acheteurs d'un bien infesté peut être lourde de conséquences : déconvenues financières, travaux imprévus reportant la possibilité d'occuper le bien nouvellement acquis. L'utilisation d'un formulaire *ad hoc* attestant qu'un diagnostic mérule et champignons lignivores a bien été effectué, ou non, à l'occasion de la vente de bien permettrait aux acquéreurs de recevoir une réelle information, et pourrait éviter de nombreuses déconvenues. Cette réglementation semble insuffisante au regard des conséquences éventuelles de la présence de mérule. C'est pourquoi il lui demande quelles suites le Gouvernement entend donner à la récente législation en matière d'identification et d'information de la présence de mérule dans un bien immobilier en vente.

Texte de la réponse

La prévention du risque mérule repose sur un cadre législatif, prévu aux articles L. 133-7 à L. 133-9 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), issu de la loi ALUR du 24 mars 2014. Cette loi a conduit à la mise en place d'un système de vigilance : l'occupant d'un immeuble, ou à défaut son propriétaire, a l'obligation de déclarer en mairie la présence de mérule dès qu'il en a connaissance (article L. 133-7 du CCH). Les communes ont ensuite la responsabilité de prévenir les services préfectoraux qui ont la possibilité de prendre un arrêté délimitant les zones à risque d'infestation (article L. 133-8). Lors de la mise en vente d'un bien immobilier situé dans l'une de ces zones, le vendeur est tenu d'informer l'acquéreur de l'existence d'un risque (article L. 133-9). En dehors des territoires désignés par arrêté préfectoral, l'information sur la mérule n'est pas obligatoire dans le dossier de diagnostic

technique. L'information sur les différents risques liés au bâti peut être apportée par l'agent immobilier, le diagnostiqueur ou le notaire, dans le cadre de leurs compétences respectives. Il n'apparaît pas opportun d'ajouter un nouveau diagnostic au dossier de diagnostic technique déjà très complet fourni lors de la vente. Tout d'abord, cette mesure nécessiterait d'être ciblée sur les territoires dans lesquels la mэрule a été détectée afin d'éviter une obligation superflue dans de nombreux territoires qui en sont dépourvus. Le dispositif de remontée d'information actuelle permet au contraire d'augmenter progressivement la connaissance de ce phénomène sans imposer d'obligation qui pèserait sur tous les vendeurs. Par ailleurs, la présence de mэрule peut être révélée lors d'un examen visuel (par un particulier ou un professionnel) ou lors de la réalisation d'autres diagnostics dans le cadre du dossier de diagnostic technique, une recherche complète conduirait à dégrader le bien lors de sondages destructifs, ce qui n'entre pas dans les compétences d'un diagnostiqueur et aurait un coût très important pesant sur les ventes. D'ores-et-déjà, un diagnostiqueur est missionné pour réaliser un état relatif à la présence de termites, il a le devoir de signaler toute autre trace visible, dont la mэрule. Lors d'une transaction immobilière, ces différents intermédiaires professionnels sont tenus au devoir d'information et de conseil notamment s'ils ont connaissance de la situation du bien vis-à-vis de la mэрule. Ainsi, un agent immobilier doit délivrer loyalement toutes les informations en sa possession qui seraient de nature à influencer la décision de l'acquéreur. Il doit signaler toute difficulté connue aux acheteurs et à leur notaire, et ce, de manière officielle. Il doit également annexer le dossier de diagnostic technique à la promesse de vente. Toutefois, l'agent immobilier ne peut être considéré comme un expert du bâtiment ou un diagnostiqueur immobilier. La jurisprudence actuelle reconnaît la responsabilité des intermédiaires professionnels en cas de manquement à leurs obligations. Il n'apparaît pas pertinent d'imposer un formulaire sur l'information mэрule car il n'apporterait pas de garantie supplémentaire. Des informations sont disponibles sur les sites internet des préfetures et des ministères en charge de la construction et de l'environnement. Ces sites internet dispensent également des informations complémentaires sur les risques avec la mise à disposition de guides tels que le guide « Prévention et lutte contre les mэрules dans l'habitat – recommandations pour une réhabilitation durable », écrit en partenariat avec l'agence nationale de l'habitat (Anah). Un dispositif de remontée d'information existe donc bien aujourd'hui pour la mэрule et il n'apparaît pas opportun de réglementer davantage à ce stade, étant entendu que la cartographie des risques ainsi constituée s'affine sur le territoire grâce au système de vigilance mis en place comme indiqué ci-dessus.