

15ème législature

Question N° : 5465	De Mme Claire O'Petit (La République en Marche - Eure)	Question écrite
Ministère interrogé > Cohésion des territoires		Ministère attributaire > Cohésion des territoires et relations avec les collectivités territoriales
Rubrique > professions et activités immobilières	Tête d'analyse >Information des acquéreurs sur les risques de mères et de parasites	Analyse > Information des acquéreurs sur les risques de mères et de parasites.
Question publiée au JO le : 13/02/2018 Réponse publiée au JO le : 16/04/2019 page : 3520 Date de changement d'attribution : 16/10/2018 Date de renouvellement : 06/11/2018		

Texte de la question

Mme Claire O'Petit attire l'attention de M. le ministre de la cohésion des territoires sur la situation précaire des acquéreurs de biens immobiliers situés hors des zones à risque de parasites et de mères. Le réchauffement climatique conduit à l'extension progressive sur le territoire de colonies de termites, mais également de mères et autres champignons. Les acquéreurs de biens immobiliers dans des zones déjà largement contaminées ou en périphérie immédiate de celles-ci sont bien informés et, si le diagnostic n'est pas obligatoire car situé hors secteur d'arrêté préfectoral, le font tout de même réaliser pour être assurés de leur achat. Mais le développement actuel de parasites dans des zones jusqu'alors épargnées du territoire français prive de nombreux acquéreurs d'une expertise qu'ils auraient considérée comme indispensable s'ils avaient eu l'information d'un risque éventuel. Les nombreux diagnostics obligatoires existants étant déjà une lourde charge financière pour les vendeurs, il ne paraît pas opportun de rendre des diagnostics immobiliers obligatoires dans des zones ne faisant pas l'objet d'un arrêté, pour autant il semble indispensable que l'information soit donnée aux acquéreurs au moment du compromis de vente de la possibilité qui leur est offerte de les faire réaliser, à leurs frais, afin qu'ils soient prévenus de toute présence de parasite, et qu'une cartographie précise soit par la même réalisée par la transmission obligatoire des rapports des diagnostiqueurs dans les préfectures. Elle lui demande donc si un tel dispositif d'information obligatoire pourrait être mis en place sur l'ensemble du territoire au moment de la signature du compromis de vente avec transmission des résultats par les professionnels quel qu'en soit le résultat afin d'affiner et d'actualiser une cartographie des zones contaminées et à risque.

Texte de la réponse

La gestion du risque « termites » et « mères » n'est pas analogue. La mères dans les constructions s'attaque au bois, notamment aux charpentes et boiseries des maisons humides et mal aérées. Dans la majorité des cas, elle se niche souvent derrière un doublage, d'où leur détection tardive. Leur présence dans les constructions n'est due ni à un climat, ni à un type constructif. Leur découverte par les acquéreurs est souvent faite suite à des travaux d'aménagement, comme la dépose d'éléments. Leur présence est généralement consécutive à une rupture de l'équilibre hydrique (enduits étanches intempêtes, obturations des ventilations, non-respect de l'équilibre originel

de la construction) des bâtiments entraînant un taux anormalement élevé d'humidité des éléments de bois ou à base de cellulose. D'autres facteurs non liés au bâti, comme la sur-occupation ou le mode d'occupation du bâtiment, peuvent également être à l'origine de surproduction de vapeur d'eau. C'est donc aux locataires, propriétaires, maîtres d'ouvrages et maîtres d'œuvre qu'il appartient d'être vigilants sur l'état et l'entretien du bâti et notamment lors des travaux de réhabilitation. Il convient pour cela de surveiller particulièrement la prise en compte de toute source d'humidité dans le bâti. Il s'agit, d'une part, d'adapter les éventuels travaux au bâti et à son mode de fonctionnement particulier ainsi qu'au comportement de ses occupants et, d'autre part, de surveiller et entretenir régulièrement le bâtiment. La propagation de la mэрule se limite aux zones et matériaux où la teneur en eau est anormale, à la différence des termites qui vivent en colonie et se propagent de proche en proche. Le lien entre le réchauffement climatique et la propagation de la mэрule n'est, à ce jour, pas démontré scientifiquement. La prévention du risque termite et mэрule repose sur le dispositif législatif et réglementaire (articles L. 133-1 à L. 133-9, L. 271-4 à L. 271-6, R. 133-1 à R. 133-9 du code de la construction et de l'habitation - CCH). S'agissant des termites, 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. À défaut, cette déclaration incombe au propriétaire (article L. 133-4 du CCH). 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 (article L. 133-5 du CCH). S'agissant de la mэрule, il existe aussi un cadre réglementaire permettant d'informer les acquéreurs d'un bien immobilier en cas de risque d'infestation de mэрule. La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 s'est inspirée de la réglementation relative aux termites pour mieux appréhender le risque d'infestation à la mэрule mais la comparaison s'arrête là. Elle a conduit à la mise en place d'un système de vigilance similaire : tout foyer d'infestation doit être déclaré en mairie, les communes ayant ensuite la responsabilité de prévenir les services préfectoraux (article L. 133-7). Un arrêté préfectoral peut ensuite être pris pour délimiter des zones à risque d'infestation. Lors de la mise en vente d'un bien immobilier situé dans l'une de ces zones, le vendeur doit donc informer son acquéreur de l'existence d'un risque d'infestation (mэрule, articles L. 133-8 et L. 133-9 du CCH). Lors de l'achat, le particulier est informé grâce au dossier de diagnostic technique, annexé à la promesse de vente ou au contrat de vente du bien immobilier (article L. 271-4 du CCH). En effet, son contenu fait référence à l'état relatif à la présence de termites et l'information sur la présence d'un risque de mэрule dans les zones de présence d'un risque de mэрule, ce qui permet d'alerter sur ces risques. Le notaire, par son devoir de conseil, a l'obligation de vérifier la complétude du dossier de diagnostic technique et de veiller à ce que l'information sur la présence de mэрule soit bien présente. Cette étape, importante dans l'achat du bien, permet de mettre en garde le futur propriétaire sur les risques associés. Lors de l'occupation d'un bien acheté, le particulier pourra contacter sa mairie ou un professionnel s'il repère des pathologies sur son bâtiment, qu'il pourra associer à la présence de termites ou de mэрule. La démarche à suivre lui sera alors expliquée par les agents municipaux. L'information est également disponible sur internet. Par ailleurs, lorsqu'un état du bâtiment relatif à la présence de termites est prescrit, le diagnostiqueur a le devoir de signaler toute autre infestation visible, y compris la mэрule. Un dispositif de remontée d'information existe donc bien aujourd'hui pour les termites et les mэрules. La cartographie des risques ainsi constituée s'affine sur le territoire grâce au système de vigilance mis en place comme indiqué ci-dessus. Les informations sont disponibles sur les sites internet des préfetures et des ministères en charge de la construction et de l'environnement. Par ailleurs, des informations complémentaires concernant le risque termite et mэрule sont disponibles sur les sites des ministères en charge de la construction et de l'environnement comprenant : 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) ; le guide « La protection des bâtiments neufs contre les termites et les autres insectes xylophages » de mai 2016.