

ASSEMBLÉE NATIONALE

5 septembre 2013

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ - (N° 1329)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N° 158 (Rect)

présenté par
Mme Guittet

ARTICLE 41 BIS

Rédiger ainsi cet article :

« I. – Le chapitre III du titre III du livre premier du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

« 1° L'intitulé est complété par les mots : « et la mérule (*serpula lacrymans*) » ;

« 2° Au début, est insérée une section 1 intitulée : « Lutte contre les termites » et comprenant les articles L. 133-1 à L. 133-6 ;

« 3° Est ajoutée une section 2 ainsi rédigée :

« *Section 2*

« *Lutte contre les mérules*

« *Art. L. 133-7.* – Dès qu'il a connaissance de la présence de mérule (*serpula lacrymans*) dans un immeuble bâti, l'occupant de l'immeuble contaminé en fait la déclaration en mairie. A défaut d'occupant, la déclaration incombe au propriétaire. Pour les parties communes d'un immeuble relevant de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la déclaration incombe au syndicat des copropriétaires. » ;

« *Art. L. 133-8.* – Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de mérule sont identifiés, un arrêté préfectoral, consultable en préfecture, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones de présence d'un risque de mérule. ».

« II. – Après le 8° du I de l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un 9° ainsi rédigé :

« 9° Dans les zones prévues à l'article L. 133-8, l'information sur la présence d'un risque de mэрule. » ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

En cas d'acquisition d'un bien immobilier, les acquéreurs ne peuvent pas se prémunir de la présence de mэрule et de ses conséquences sauf à faire constater en justice l'existence d'un vice caché connu à la date de la vente par le vendeur. Le diagnostic de risque de présence du *Serpula lacrymans* dans le bâtiment initialement proposé ne permet néanmoins pas d'atteindre cet objectif.

En effet pour des raisons techniques, économique et juridiques, ce diagnostic ne peut être opérant et efficient :

- raisons techniques :

- seuls des sondages destructifs, c'est-à-dire des carottages dans différents matériaux du bâtiment, accompagnés d'analyses en laboratoires, permettent de déterminer avec certitudes la présence de spores dans les matériaux
- il n'est pas possible de déterminer la source de la contamination, le champignon pouvant se propager à travers le béton (donc à plusieurs maisons mitoyennes ou en copropriété)
- il n'est que très difficilement possible de déterminer le moment de la contamination (au carbone 14 – un seul laboratoire en France)

- raisons économiques : un diagnostic sérieux ne peut se limiter à la quantification ou la recherche d'humidité (manifestation visible d'humidité – traces de moisissures - déjà facturé 100€) ; une visite sur place avec examen visuel des seuls éléments visibles sans sondage, mesure de la teneur en eau de ces éléments, dont le coût peut atteindre 400€, n'est pas plus satisfaisante. Une inspection plus instrumentée sur les éléments en bois comprenant des tests d'enfoncement et de dureté local à partir de prélèvements, des mesures de déplacement étalées sur une période de temps représentative et des méthodes d'auscultation par ultrasons ou vibratoires dépasse facilement les 5 000 € et indique seulement s'il y a une dégradation des caractéristiques mécaniques de ces éléments et non si les pathologies observées sont de nature biologique. Par ailleurs, la responsabilité du diagnostiqueur sera tellement importante, qu'il ne lui sera raisonnablement pas possible d'aboutir à une autre conclusion que celle de « risque de présence de mэрule ».

- raisons juridiques : l'objectif du diagnostic est la prévention contre les vices cachés. Dans le cas de la mэрule, le vice est la contamination. Or on ne sait pas dater la contamination. Il ne semble donc pouvoir être conféré à ce diagnostic une garantie contre ce vice ; il ne peut dans ce cas n'avoir qu'une valeur informative.

Il est donc proposé un autre dispositif d'information, articulé autour des connaissances et des caractéristiques locales du développement du champignon et organisé à partir du modèle en place pour la lutte contre les insectes xylophages (termites) et l'état des risques naturels et

technologiques. Il est possible de donner à cette information une valeur graduée du risque en fonction du contexte local.

Cette solution présente l'avantage de donner également des informations en dehors des cas de mutation, de ne pas déprécier inutilement la valeur de certains biens ou de freiner plus encore le marché des transactions avec des effets négatifs sur le marché de l'emploi et de ne pas mettre inutilement en jeu la responsabilité de propriétaires de bonne foi.