



N° 4440

# ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

TREIZIÈME LÉGISLATURE

---

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 6 mars 2012.

## PROPOSITION DE LOI

*relative à l'instauration d'un **diagnostic obligatoire**  
sur la présence de la **mérule**  
lors de la vente d'un bien immobilier,*

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, à défaut de constitution  
d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par

M. Alain GEST,  
député.

## EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Le *serpula lacrymans*, champignon lignivore plus connu sous l'appellation de « mэрule » est un véritable fléau pour les charpentes et boiseries des bâtiments et habitations. En effet, ce champignon qui se développe de façon impressionnante, jusqu'à 12 cm par semaine, peut vouer une habitation à la destruction mais également se propager dans une commune par le biais des bâtiments mitoyens.

Outre les dégâts causés au bâti, des études soulèvent la question des risques sanitaires notamment allergiques liés à la dissémination des spores.

La mэрule se trouve plus particulièrement dans les zones géographiques où il y a un fort taux d'humidité notamment dans l'Ouest et le Nord de la France. Aujourd'hui une cinquantaine de départements ont été identifiés comme étant à risques. Cependant des cas de plus en plus nombreux sont diagnostiqués y compris en région parisienne. Ainsi, on dénombrait en 2006 de 2 000 à 3 000 chantiers de traitements de la mэрule par an.

L'infection d'une habitation par la mэрule peut engendrer des conséquences dramatiques pour ses propriétaires, que ce soit en terme de préjudice financier mais également quant à la nécessité d'un relogement au regard des risques pour la sécurité. Or aujourd'hui, les personnes confrontées à la présence de la mэрule se trouvent particulièrement démunies.

En effet, aucune garantie ne couvre les dégâts engendrés sauf s'ils sont associés à un dégât des eaux.

Par ailleurs, lors de l'acquisition d'un bien immobilier, les acquéreurs ne peuvent en aucun cas se prémunir de la présence de la mэрule et de ses conséquences puisqu'il n'existe aucune obligation légale pour le vendeur de réaliser un diagnostic technique.

Le seul recours possible est donc de faire constater par la justice l'existence d'un vice caché. En effet, la Cour d'Appel de Douai a reconnu dans sa décision du 14 mai 2007 que « la présence de la mэрule, découverte à l'occasion de travaux d'embellissement, constitue un vice caché, de nature à engager, sur le fondement de l'article 1641 du code civil, la

responsabilité du vendeur » sous réserve que cette présence n'ait pas été ignorée par ce dernier.

Or, l'issue d'un tel recours est aléatoire puisque la notion de vice caché est strictement encadrée et appréciée au cas par cas.

Dans un tel contexte et face à la détresse d'acquéreurs qui peuvent légitimement se sentir floués, il apparaît opportun d'instaurer un diagnostic technique obligatoire sur la présence de la mэрule dans le bâti pour les transactions immobilières qui interviennent dans des zones à risques déterminées par décret.

C'est donc l'objet de cette proposition de loi que je vous invite à adopter.

PROPOSITION DE LOI

**Article 1<sup>er</sup>**

- ① 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 :
- ② « 9° l'état relatif à la présence du *serpula lacrymans* dans le bâtiment dans les zones à risques déterminées par décret en Conseil d'État. »

**Article 2**

Au premier alinéa du II de l'article L. 271-4 du même code, les mots : « et 8° » sont remplacés par les mots : « , 8° et 9° ».