



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

protection

Question écrite n° 81879

Texte de la question

Mme Christine Marin attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur l'absence d'obligation de réaliser un diagnostic sur la mэрule lors de la vente d'une maison d'habitation. La vente d'un bien immobilier impose au vendeur de faire procéder à divers diagnostics pour permettre un achat éclairé (diagnostic énergétique) mais aussi pour des raisons sanitaires (diagnostic amiante). Le diagnostic relatif à la mэрule n'est à ce jour pas une obligation. Pourtant, ce champignon appelé lèpre des maisons gagne du terrain et se propage à de nombreux départements (Bretagne, Normandie, nord de la France). Les agents immobiliers ont une simple obligation d'information des acquéreurs sur les risques potentiels d'exposition à la mэрule. De nombreux acquéreurs se voient confrontés à des présences avérées de mэрule sans pour autant obtenir gain de cause contre le vendeur, sauf à prouver une mauvaise foi. Elle lui demande de bien vouloir lui indiquer quelle mesure il compte prendre pour pallier cette difficulté.

Texte de la réponse

Il n'est actuellement pas obligatoire, pour un vendeur, de fournir, dans le dossier de diagnostic technique, un diagnostic sur les mэрules. Au regard du code du travail et de l'arrêté du 18 juillet 1994 fixant la liste des agents biologiques pathogènes, ce genre de champignon (*Serpula*) n'est pas susceptible de provoquer une maladie infectieuse chez l'homme. Des allergies peuvent être contractées plus particulièrement par des personnes sensibles compte tenu de la quantité de spores diffusée dans l'air par les fructifications (plusieurs millions). Les conséquences sur la santé des occupants sont jugées moins graves que celles pouvant être provoquées par d'autres matériaux tels que l'amiante (asbestose, lésions de la plèvre, cancer du poumon, mésothéliome) ou le plomb (anémie, troubles digestifs, atteintes du système nerveux, saturnisme), qui font l'objet de diagnostics obligatoires. Par ailleurs, le développement de la mэрule provient de conditions anormales d'humidité. Si les occupants laissent la mэрule se développer pendant suffisamment de temps, des dégâts importants, tels que l'effondrement des structures en bois attaquées, peuvent être provoqués. Seuls quelques cas par an sont recensés. En général, des signes extérieurs conduisent les propriétaires à faire réaliser un traitement avant que les structures en bois ne cèdent. Compte tenu de ces possibilités de prévention, les conséquences sur la sécurité des occupants sont jugées moins importantes que celles pouvant être occasionnées par des installations intérieures de gaz (grand nombre de victimes d'intoxications oxycarbonées ou d'explosions) ou d'électricité (nombre important d'électrifications ou d'électrocutions). De plus, le nombre de chantiers de traitement des termites, qui peut provoquer des conséquences similaires sur les structures en bois des bâtiments et qui fait l'objet d'un diagnostic obligatoire, est bien plus important que le nombre de chantiers de traitement des champignons. Enfin, l'instauration d'une obligation de faire réaliser un diagnostic sur les mэрules induirait un surcoût non négligeable pour les vendeurs qui serait répercuté sur les acquéreurs. Pour l'ensemble de ces raisons, il n'est pas prévu de rendre obligatoire un diagnostic sur les mэрules.

Données clés

Auteur : [Mme Christine Marin](#)

Circonscription : Nord (23^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 81879

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

[Date\(s\) clé\(s\)](#)

Question publiée le : 22 juin 2010, page 6866

Réponse publiée le : 7 septembre 2010, page 9770