



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

immeubles

Question écrite n° 43022

Texte de la question

Mme Geneviève Gosselin-Fleury attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur l'absence de réglementation rendant obligatoires les états parasitaires avant la vente des immeubles. En effet, les champignons lignivores, particulièrement présents en Bretagne et Normandie, peuvent créer aux immeubles des dommages comparables aux termites. La loi prévoit des diagnostics obligatoires en matière d'amiante, de plomb, d'électricité, de bilan thermique, de gaz et des risques technologiques ou naturels. Les normes en ce qui concerne les parasites sont aujourd'hui dépassées, elles interdisent aux diagnostiqueurs toute intervention destructive en limitant leur action au caractère visible du parasite. Or il semble nécessaire que des recherches plus étendues soient imposées en cas de taux d'humidité supérieur à la moyenne. Aussi elle lui demande de préciser si le Gouvernement envisage de revoir les dispositions concernant les états parasitaires avant la vente d'un immeuble, afin que les acquéreurs puissent avoir une connaissance complète de l'état du bien qu'ils envisagent d'acheter.

Texte de la réponse

Les champignons lignivores dans les constructions, comme les mérules, s'attaquent aux bois, notamment aux charpentes et boiseries des maisons humides et mal aérées. Ils se nichent généralement derrière un doublage, d'où leur détection tardive, à l'occasion de travaux d'aménagement le plus souvent. Leur présence dans les constructions n'est intrinsèque ni à un climat, ni à un type constructif. Elle est généralement consécutive à une rupture de l'équilibre hydrique des bâtiments, entraînant un taux anormalement élevé d'humidité des éléments de bois. La rupture hydrique apparaît, bien souvent, à la suite de défauts d'entretien, de dégâts des eaux ou d'erreurs de conception lors de réhabilitations (enduits étanches intempestifs, obturations des ventilations, non-respect de l'équilibre originel de la construction). 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. Leur propagation 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. Il est donc difficilement envisageable, lors d'une vente, d'élargir les obligations contractuelles des diagnostiqueurs, notamment en leur demandant d'examiner des endroits visuellement non détectables ou dans des parties inaccessibles, en vue d'établir un diagnostic de la présence de mérules. Il revient en fait essentiellement aux locataires, propriétaires, maîtres d'ouvrages et maîtres d'oeuvre qu'il appartient d'être vigilants, notamment lors des travaux de réhabilitation. Pour les y aider, le ministère élabore plusieurs plaquettes d'information et guides techniques consultables sur son site internet : - en partenariat avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah), un guide de bonnes pratiques en réhabilitation à l'attention des particuliers ; - avec le ministère en charge de la santé et l'institut national de prévention et d'éducation pour la santé (LNPES), une plaquette d'information, visant à rappeler au grand public les gestes simples garants d'un air plus sain ; - un guide « construire sain », à l'usage des maîtres d'ouvrage et maîtres d'oeuvre. Il permet de diffuser, tant aux professionnels du bâtiment qu'au grand public, les principales recommandations permettant, en cas de travaux, de concilier économies d'énergie et qualité de l'air intérieur. Enfin, dans l'objectif d'une lutte générale contre ces mérules, un dispositif d'information des acquéreurs, articulé

autour des connaissances et des caractéristiques locales du développement du champignon, est inscrit dans le projet de loi accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR), examiné par le Parlement en seconde lecture le mois dernier. Par ailleurs, l'Anah attribue des aides financières aux propriétaires qui souhaitent réaliser des travaux importants pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé et des projets de travaux d'amélioration de l'habitat. Dans ces cas, les travaux de lutte contre les mérules sont donc susceptibles d'être subventionnés.

Données clés

Auteur : [Mme Geneviève Gosselin-Fleury](#)

Circonscription : Manche (4^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 43022

Rubrique : Propriété

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 28 janvier 2014

Question publiée au JO le : [19 novembre 2013](#), page 11971

Réponse publiée au JO le : [11 mars 2014](#), page 2396