



# ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Mérule dans les biens immobiliers : application de l'art. L. 133 du CCH

Question écrite n° 2847

## Texte de la question

M. Sylvain Maillard interroge M. le ministre de la cohésion des territoires sur l'article L. 133-7 à L. 133-9 du code de la construction et de l'habitation qui instaure l'obligation pour le vendeur d'informer l'acquéreur sur la présence d'un risque de mérule dans le bien immobilier. À ce jour, les textes ne détaillent pas le contenu précis de cette information. Par ailleurs aucune sanction n'est prévue en cas de défaut de communication d'information. La présence de mérule dans un bien immobilier est très préjudiciable pour un acquéreur. À ce jour, il n'y a pas eu de décret d'application de ce texte qui permettrait de protéger l'acquéreur comme en matière de présence d'amiante, de termites et autres. Un décret d'application de l'article L. 133-7 à L. 133-9 du code de la construction et de l'habitation est-il envisagé ? À défaut il lui demande quelle mesure il compte prendre pour garantir les acquéreurs de l'absence de mérule lors de l'acquisition d'un bien immobilier.

## Texte de la réponse

La mérule est un champignon lignivore qui peut porter atteinte à la solidité de l'immeuble en attaquant sa structure, causant des dommages graves au bâti. Sa présence est liée à un excès d'humidité à l'intérieur des constructions, le plus souvent causé par un défaut d'entretien ou d'aération et des erreurs de conception du bâti, notamment lors de la réalisation de travaux d'aménagement. Se propageant dans l'obscurité sur les charpentes, le plancher et les menuiseries, elle est difficile à détecter sans sondage ou dépose. Ce sont les raisons pour lesquelles, en dépit des ravages produits par ce champignon et du développement du contentieux lié à la vente de biens infestés, il est 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 « mérule ». Pour sensibiliser le grand public, des plaquettes de recommandations pour prévenir et lutter contre les mérules dans l'habitat ont été publiées par l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH). La loi Alur du 24 mars 2014 a introduit les premières dispositions générales de lutte contre la mérule. Le législateur n'a pas choisi de reproduire le procédé existant pour les termites en raison de la particularité des causes de l'infestation et des modes de propagation de ce champignon. Le dispositif prévu aux articles L. 133-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation repose sur le signalement effectué par l'occupant auprès de la mairie de la présence de mérule dans un immeuble bâti. Si des foyers de mérules sont identifiés et sur proposition des maires, un arrêté préfectoral délimite les zones de présence d'un risque de mérule. Cet arrêté est principalement destiné à alerter les propriétaires et les futurs acquéreurs d'un immeuble situé dans la zone concernée, mais ne leur impose pas la réalisation d'un dépistage systématique. En cas de vente d'un immeuble concerné par l'arrêté, seule une information sur l'existence d'un risque potentiel de mérule eu égard à sa localisation est jointe au dossier de diagnostic technique prévu par l'article L. 271-4 du code précédemment cité. Aucune des mesures n'a été assortie d'une sanction spécifique. Le droit commun reste applicable en la matière.

## Données clés

**Auteur :** [M. Sylvain Maillard](#)

**Circonscription** : Paris (1<sup>re</sup> circonscription) - La République en Marche

**Type de question** : Question écrite

**Numéro de la question** : 2847

**Rubrique** : Logement

**Ministère interrogé** : [Cohésion des territoires](#)

**Ministère attributaire** : [Cohésion des territoires](#)

Date(s) clé(e)s

**Question publiée au JO le** : [14 novembre 2017](#), page 5482

**Réponse publiée au JO le** : [6 février 2018](#), page 966