

Diagnostic immobilier

Mérule : le diagnostic préalable sécurise la transaction



FEDERATION
INTERPROFESSIONNELLE
DU DIAGNOSTIC IMMOBILIER



CONSEIL SUPÉRIEUR
DU NOTARIAT

Les infestations de mères occasionnent d'importants désagréments aux propriétaires d'immeubles. Dans plusieurs départements, elles sont à l'origine de nombreux litiges après transaction immobilière. Face à ce constat — et en l'absence de textes réglementaires de référence — le Conseil Supérieur du Notariat et la Fédération Interprofessionnelle du Diagnostic Immobilier ont constitué un groupe de travail pour examiner la situation et arrêter la conduite à tenir.

Une enquête nationale auprès des notaires d'une part et des diagnostiqueurs immobiliers d'autre part, a permis de mesurer l'importance des infestations de mères et d'en dresser la cartographie. Le groupe de travail a alors décidé de définir les conditions dans lesquelles un diagnostic devait être recommandé, lors d'une transaction immobilière, dès l'avant-contrat. Il a également initié un travail d'élaboration d'une méthode de diagnostic à proposer aux diagnostiqueurs.

La présente brochure a pour objet de donner aux vendeurs et aux acquéreurs les informations utiles relatives aux conséquences du développement de la mères dans les constructions et à la nécessité de réaliser un diagnostic permettant d'en révéler la présence.

Dans une démarche pragmatique, similaire à celle adoptée précédemment pour établir le guide concernant le contenu des rapports de diagnostic immobilier et les mentions que l'on doit y trouver pour la validité du diagnostic, le CSN et la FIDI ont ainsi élaboré un document de référence qui doit contribuer à améliorer la sérénité et la transparence des transactions.*

Cette démarche s'inscrit dans l'engagement de la FIDI de promouvoir les bonnes pratiques du métier et la transparence des prestations offertes par les diagnostiqueurs dans le cadre des transactions immobilières.

Paris, janvier 2007

* *Rapports de diagnostic immobilier : contenu et mentions recommandées (janvier 2005).*

L'infestation de m\u00e9rules, un risque \u00e0 ne pas n\u00e9gliger



Plinthe d\u00e9grad\u00e9e par des m\u00e9rules.



Plancher d\u00e9grad\u00e9 par des m\u00e9rules, sous un rev\u00eatement de sol plastique.

Les m\u00e9rules, des champignons responsables de dommages consid\u00e9rables...

Capables de d\u00e9grader compl\u00e9tement un plancher ou une charpente, les m\u00e9rules occasionnent des travaux lourds et co\u00fbteux d'assainissement de la construction et de remplacement ou de renforcement des bois,

...qui vivent cach\u00e9s...

dans les bois et les murs humides, et tous les espaces non ventil\u00e9s (derri\u00e8re les plinthes, sous les parquets, ...) ; elles peuvent constituer un vice cach\u00e9 ;

...et sont capables de se propager tr\u00e8s rapidement,

si on r\u00e9alise des travaux d'embellissement sans tenir compte de leur pr\u00e9sence. Recouvrir un parquet, isoler les murs et plafonds, peindre les bois, changer les fen\u00eatres... peuvent cr\u00e9er les conditions de d\u00e9veloppement des m\u00e9rules, qui en profitent pour se propager dans tout le b\u00e2timent et d\u00e9truire tous les bois.



Cave infest\u00e9e de m\u00e9rules.

L'infestation de mérules, une fatalité ?

Le développement des mérules n'est pas une fatalité : elles n'infestent que les bois humides, en milieu chaud et confiné, qui sont des conditions anormales dans les bâtiments.

CONDITIONS NORMALES

Bois sec correctement ventilé :
 - eau dans le bois < 18%
 - eau dans l'air < 60% HR

Pas de risque d'infestation, mort des mérules existantes

CONDITIONS ANORMALES dans les bâtiments

Bois humide mal ventilé :
 - eau dans le bois : 20-30%
 - eau dans l'air : 75-90% HR

Risque minime d'infestation, survie éphémère des mérules

Bois humide en milieu confiné :
 - eau dans le bois : 30-40%
 - eau dans l'air : 95-100% HR*

Risque d'infestation, développement des mérules

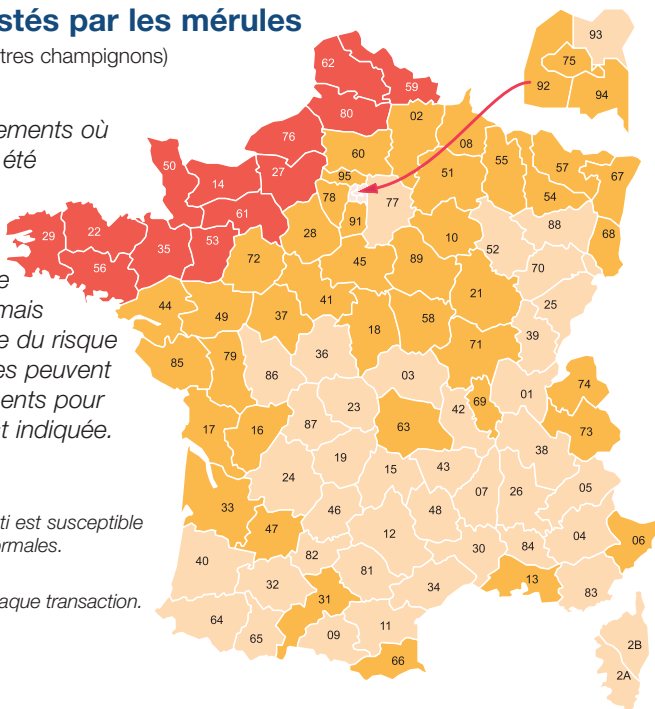
* HR : humidité relative

Bien conçus et bien entretenus, les bâtiments anciens ou récents, en pierre ou en briques, en pans de bois ou en béton... ne peuvent pas être infestés par les mérules. Cependant, les conditions climatiques et certaines pratiques régionales font que certains départements sont plus touchés que d'autres.

Les départements infestés par les mérules

(hors DOM, qui sont infestés par d'autres champignons)

Cette carte présente les départements où des infestations de mérules ont été constatées à l'occasion d'une vente. Elle ne peut pas être considérée comme la cartographie exhaustive de "présence de mérules" sur notre territoire mais montre l'importance et l'étendue du risque d'infestation. Des cas de mérules peuvent se présenter dans les départements pour lesquels aucune infestation n'est indiquée.



Infestations occasionnelles

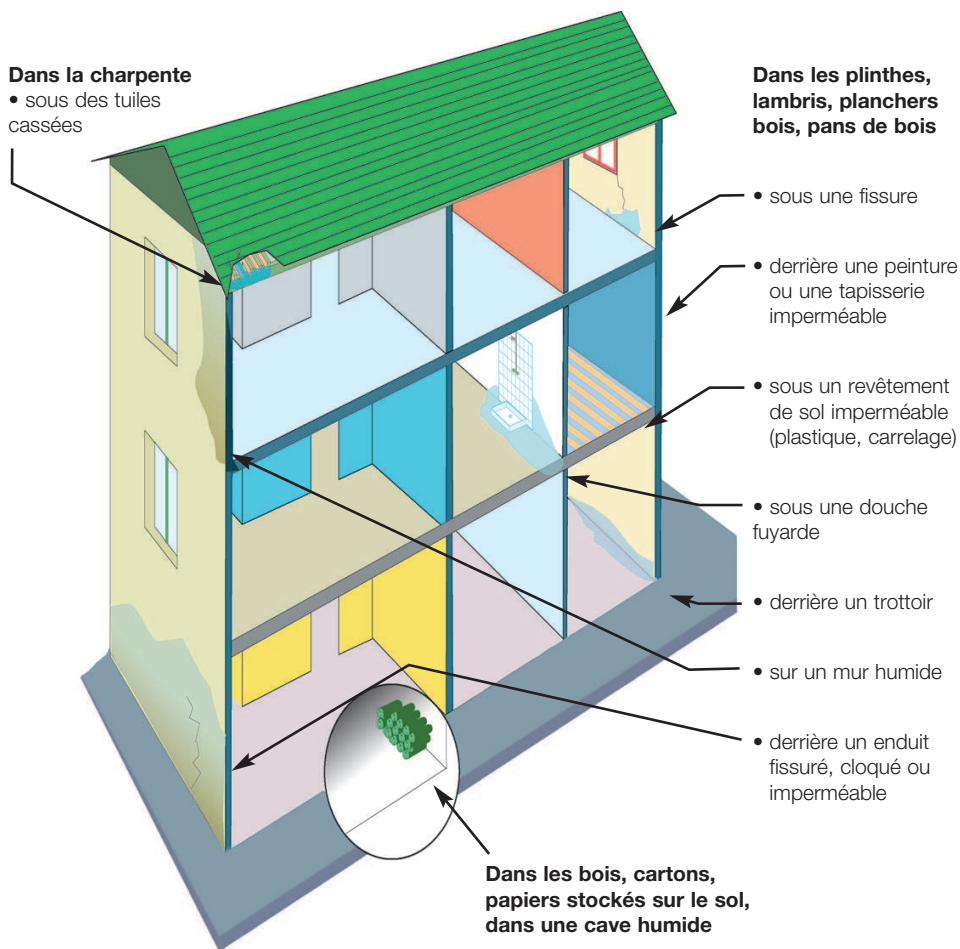
Diagnostic recommandé si le bâti est susceptible de présenter des conditions anormales.

Infestations fréquentes

Diagnostic recommandé pour chaque transaction.

Source : enquête menée conjointement par le CSN, auprès des délégations régionales de l'INDI, et par la FIDI auprès des diagnostiqueurs

Quelques situations propices au développement des mérules



Des défauts de conception, d'aménagement, d'entretien ou d'usage peuvent engendrer un excès d'eau dans le bâtiment et les bois. La présence de mérules est un symptôme de ces défauts, au même titre que les moisissures, le salpêtre...

Attention aux rénovations "modernes" des bâtiments anciens et à la transformation des chambres en salles de bain !

Pourquoi faire un diagnostic mэрule ?

Lors d'une transaction immobilière, en matière de risque pour les structures et les éléments constructifs en bois, la loi prévoit uniquement l'obligation d'informer un acquéreur sur la présence de termites dans un bâtiment (dans certaines zones géographiques déclarées infestées ou susceptibles de l'être). Cependant, la jurisprudence considère également que la présence de mэрule dans un bâtiment est un vice caché dont le vendeur doit informer l'acquéreur. A défaut, la responsabilité du vendeur peut être engagée. La réalisation d'un diagnostic mэрule permet d'assurer cette information.

Qu'est-ce qu'un diagnostic mэрule ?

- Un diagnostic mэрule est une inspection qui a pour objectif de détecter la présence de mэрules ou d'autres champignons lignivores, et de déterminer si le bien présente des indices d'infestation de mэрules ou d'autres champignons lignivores. Ils sont déterminés à l'aide d'un examen visuel et de sondages non destructifs sur les éléments visibles et accessibles lors de l'inspection sans démontage ni dépose.
- Le rapport qui sera remis indique, pièce par pièce, la présence ou l'absence d'indices d'infestation. Ses conclusions sont accompagnées de recommandations pour permettre au vendeur et à l'acquéreur de savoir quelle attitude adopter.
- En présence d'indices d'infestation de mэрules ou de champignons de pourriture cubique, fibreuse ou molle (selon le cas), il sera recommandé de faire réaliser une expertise* pour déterminer notamment :
 - les mesures à prendre pour assainir le bâtiment, assurer la solidité de l'ouvrage et la sécurité des occupants,
 - la nécessité d'un traitement fongicide et ses modalités.

* Expertise et diagnostic : deux types d'intervention à ne pas confondre

Différente du diagnostic, l'expertise est l'intervention d'un expert qui détermine, par la réalisation de déposes, démontages ou sondages destructifs :

- l'état d'activité du champignon,
- la cause de l'humidification des bois,
- les mesures à prendre pour assainir le bâtiment et assurer la solidité de l'ouvrage et la sécurité des occupants,
- la nécessité d'un traitement fongicide, et ses modalités.

L'expert, qui ne doit avoir aucun lien direct ou indirect avec des entreprises ou artisans susceptibles de réaliser des travaux et traitements, peut être un spécialiste de la construction ou du bois.

Quelques recommandations pour un diagnostic mэрule pertinent

Il est recommandé :

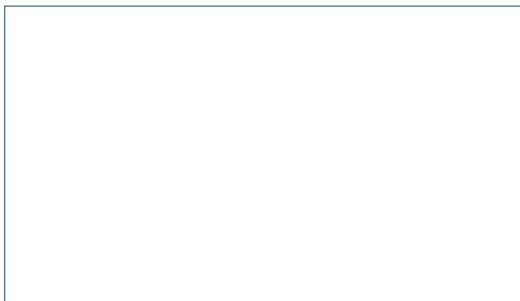
- au propriétaire vendeur d'assurer le libre accès au bâtiment et aux éléments à contrôler (clés des caves, accès aux combles, etc.), de répondre au questionnaire préalable au diagnostic et d'informer le diagnostiqueur des problèmes d'humidité existants, supposés ou passés dont il a connaissance et des éventuels diagnostics réalisés précédemment,
- d'utiliser un rapport datant de moins de 6 mois à la date de signature de l'acte authentique,
- d'inciter l'ensemble des copropriétaires à adopter, en assemblée générale, le principe de la réalisation d'un diagnostic mэрule sur les parties communes, lors de la vente d'un appartement, sauf si un tel diagnostic, réalisé dans les six mois précédents, peut valablement être produit.

A qui faire appel pour réaliser un diagnostic mэрule ?

Pour faire réaliser un diagnostic mэрule dans les meilleures conditions, il faut faire appel à un professionnel du diagnostic répondant aux critères suivants :

- posséder une assurance couvrant le risque mэрule,
- respecter la méthodologie définie par la FIDI,
- n'avoir aucun lien direct ou indirect avec des entreprises ou des artisans susceptibles de réaliser des travaux ou des traitements.

Ce document vous a été offert par



Fédération Interprofessionnelle du Diagnostic Immobilier

9, rue Notre Dame de Lorette, 75009 PARIS

Tél. 01 55 48 69 58 - Fax. 01 55 48 23 46

secretariat@fidi.fr - www.fidi.fr