

VENTE D'UN IMMEUBLE BÂTI OU DE PARTIE D'OUVRAGE :

INFORMATION SUR LE « RISQUE MÉRULE » DANS LA ZONE GEOGRAPHIQUE DE LA VENTE **PUY DE DOME**

Seulement certaines zones

NOTE D'INFORMATION DU VENDEUR A L'ACQUEREUR

Document à jour en date du : 23-6-2020

SOMMAIRE DE LA NOTE D'INFORMATION :

Chapitre 1 :	<i>Informations générales.</i>	ATTESTATION :	<i>Attestation de transmission d'information.</i>
Chapitre 2 :	<i>Informations sur le mэрule.</i>		<i>Signature du vendeur et de l'acquéreur.</i>

CHAPITRE 1 : RAPPELS REGLEMENTAIRES

Les différents textes :

I : La présente note d'information répond à la demande d'un arrêté préfectoral : il donne une information sur la présence d'une zone géographique à risque de mэрule. La présente note d'information ne répond à aucune trame normative.

Rappel : Code de la Construction et de l'Habitation

Obligation pour l'occupant ou à défaut le propriétaire de déclarer en mairie la présence de mэрule dans un immeuble bâti (art.L133-7)

Délimitation par un arrêté préfectoral des zones de présence d'un Risque de mэрule (art.L133-8)

Dans les zones délimitées par arrêté préfectoral le vendeur d'un immeuble bâti a obligation d'informer l'acheteur du risque de présence de mэрule.

Rappel : Article L271-4 (extrait).

En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges. Le dossier de diagnostic technique comprend, dans les conditions définies par les dispositions qui les régissent, les documents suivants : 1° Le constat plomb, 2° L'état présence ou l'absence de l'amiante 3° L'état termites, 4° L'état de l'installation gaz, 5° Etat des risques naturels et technologiques, 6° Le diagnostic DPE, 7° L'état de l'installation électrique, 8° Le document d'assainissement non collectif, 9° Dans les zones prévues à l'article L. 133-8, l'information sur la présence d'un risque de mэрule, 10° plan d'exposition au bruit des aérodromes.

En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un des documents mentionnés aux 1°, 2°, 3°, 4°, 7° et 8° du I en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

Dans les zones délimitée par arrêté préfectoral en cas de vente d'un bien immobilier bâti le dossier de diagnostic technique fourni par le vendeur et annexé à la promesse de vente ou à défaut à l'acte authentique de vente doit inclure l'information sur la présence d'un risque de mэрule.

Arrêté préfectoral : liste.

- arrêté mэрule Clermont-Ferrand du 21 avril 2020
- arrêté préfectoral mэрules du 9 mai 2018 = commune du Mont-Dore.
- arrêté préfectoral mэрules du 23 juillet 2018 = commune de La Bourboule.
- arrêté préfectoral mэрules du 17 juin 2019 = commune de thiers.

2 INFORMATIONS GENERALES

Qu'est-ce que la mэрule. Extrait non exhaustif

Le mэрule est un champignon lignivore. Dans les constructions, elle s'attaque aux bois, notamment aux charpentes et boiseries des maisons humides et mal aérées. Dans la majorité des cas, la mэрule se niche souvent derrière un doublage et sa découverte est souvent faite tardivement suite à des travaux d'emménagement, comme la dépose d'éléments.

Sa présence est généralement consécutive à une rupture de l'équilibre hydrique des bâtiments entraînant un taux anormalement élevé d'humidité. 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 (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.

Condition de développement du mэрule par sporulation (spores). Extrait non exhaustif

Leur durée de vie, dans cet état de latence, se compte en centaines d'années.

Elles peuvent être présentes dans la terre du torchis des colombages ou dans les remblais sous plancher. Elles sont dispersées par le vent, par les palettes de livraison de matériaux, elles sont transportées sous les semelles de chaussures, etc.

Lorsque les conditions de développement sont favorables, elles donnent naissance à un nouveau champignon.

Le mэрule est le seul champignon lignivore du bois qui peut continuer à se développer dans les conditions usuelles d'occupation des locaux.

Pour que les spores donnent naissance à un mэрule, les 4 conditions ci-dessous doivent être réunies :

- le mэрule se nourrit de la cellulose qu'il trouve dans le bois et ses dérivés. La cellulose est indispensable à sa multiplication cellulaire ;
- il lui faut une humidité suffisante pour digérer la cellulose. Le matériau support contenant cette cellulose doit présenter une humidité entre 22% et 35% ;
- l'éclosion des spores se produit lorsque la température de l'air ambiant se situe aux alentours de 20 à 26°C ;
- enfin, l'obscurité et un espace non ventilé favorisent son développement.

Le mэрule pourra continuer à se développer même si la source d'humidité initiale est coupée. En effet, il sera susceptible de développer un système de canaux (syrotes) lui permettant d'aller chercher l'eau à grande distance, même en passant au travers des murs en maçonnerie.

C'est donc aux locataires, propriétaires, maîtres d'ouvrages et maîtres d'œuvre qu'il appartient d'être vigilants notamment lors des travaux de réhabilitation. Il convient pour cela de respecter le bon fonctionnement du bâti vis-à-vis de l'humidité, d'une part en adaptant les éventuels travaux au mode de fonctionnement particulier du bâtiment et au comportement des occupants et, d'autre part, en surveillant et en entretenant régulièrement le bâtiment.

Humidité du bois Bois d'oeuvre <18 %
Bois à 22 % = la mэрule s'installe
Bois à 35 % = optimal
Bois > 40 % = stagnation mais ne grossit pas.

Obscurité : Préférence sous forme blanc et cotonneux.

Lumière : Le volume augmente et sa couleur devient plus vive et brune.

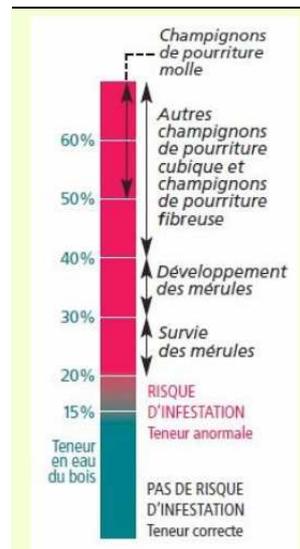
Milieux clos / Non ventilé Permet de garder ses conditions optimales

Température Entre 5°C et 20°C : plus ou moins rapide
20-21°C : confort
26°C : stagnation
80°C : meurt en 15 min

Vapeurs d'ammoniac Non indispensable mais favorise son développement

Fer et calcium Utile pour la « digestion » du bois = pourriture marron

Progression Si les conditions sont favorables : progression jusqu'à 12 cm par semaine.



Zone de développement de la mэрule : liste non exhaustive. Extrait

PREVENIR LE RISQUE MERULE	EXEMPLES DE ZONES A RISQUE
<ul style="list-style-type: none"> éviter l'excès d'humidité dans le bâti permettre la ventilation des murs et sols renouveler l'air sans dégrader l'équilibre existant (100 % d'humidité) <p>Pas d'excès d'humidité, pas de mэрules</p>	<p>En cas de mauvais drainage des parois enterrées</p> <p>Dans les pièces humides, notamment en cas de défaut d'étanchéité</p> <p>En cas de pose de panneaux décoratifs mal ventilés sur des murs extérieurs</p> <p>Risque d'infestation de mэрules L'eau ne peut pas s'évaporer et humidifie le lambris.</p>

Risques et conséquences. Extrait non exhaustif

- Risques pour la santé : allergies si présence de mэрule dans une pièce à vivre (humidité) ;
- Risques pour la sécurité : dégâts importants possibles jusqu'à l'effondrement des structures bois.

Découverte et conséquences : Les signes de présence. Extrait non exhaustif

En général, ce constat se produit au retour d'une période d'inoccupation, ou lors de l'inspection d'un emplacement rarement utilisé. A ce moment-là, l'organe végétatif du champignon, le mycélium, a déjà attaqué des éléments contenant de la cellulose. On le trouve, par exemple, sous le papier peint, sur le papier des plaques de plâtre, dans le mobilier, derrière le papier kraft des isolants, sur les panneaux agglomérés ou MdF (panneaux de fibres à densité moyenne), etc. Le démontage de ces éléments dégradés donne accès au feutrage gris, aspect typique du mycélium. Ces dégradations ne sont généralement pas apparentes (donc non visible sans destruction ou travaux).

Quand les conditions sont favorables, le développement peut être extrêmement rapide, voire « explosif » en colonisant en quelques jours l'ensemble d'une paroi d'une pièce.

Les dégâts constatés. Extrait non exhaustif

La dégradation des bois de structure par le mэрule peut provoquer l'effondrement des charpentes, des planchers, ou de tout autre élément structurel contenant de la cellulose. Cet effondrement peut survenir alors qu'aucune autre manifestation de l'infestation n'a été décelée. La solidité de l'ouvrage est parfois mise en cause suite à des travaux de doublage et d'isolation thermique au cours de travaux d'aménagement ou de rénovation dans un bâtiment ancien. Les encastrement des poutres et solives dans les murs sont souvent les premiers endroits attaqués. Quand une infestation les concerne, les boiseries en contact avec les maçonneries sont rapidement et gravement endommagées par le mэрule.

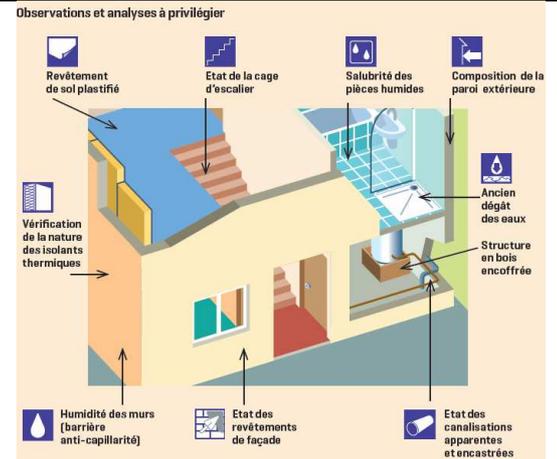
Prévenir le risque mэрule. Extrait non exhaustif

Dans la construction neuve : En conception, l'idée générale en conception est d'éviter la présence d'eau et d'humidité dans le bâti : - la maîtrise d'oeuvre doit porter une attention particulière à la ventilation ; - il faut limiter la présence de ponts thermiques ; - la composition des murs doit éviter l'apparition d'un point de rosée à l'intérieur de la paroi extérieure, en particulier pour les constructions en bois ; - les concepteurs seront vigilants dans la prescription d'emploi de bois naturellement résistants, ou d'une durabilité conférée suffisante vis-à-vis du risque champignon au regard de la classe d'emploi selon la norme NF EN 355.

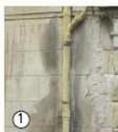
Sur chantier il faut : - absolument éviter le percement des membranes pare vapeur ou frein vapeur ; - respecter les plans de pose ; - exécuter parfaitement les joints d'étanchéité entre les dormant des menuiseries et les ouvrages de gros oeuvre ; - à chaque étape du chantier, mesurer l'hygrométrie des supports par chaque corps d'état ; - veiller à la mise en place d'un renouvellement de l'air pour permettre l'évacuation de l'humidité en provenance du séchage des matériaux mis en oeuvre.

Dans la construction existante : Etat des lieux, avant toute intervention, pour évaluer le risque de développement ou de présence de mэрule, le professionnel doit s'assurer qu'il dispose : - de l'historique de la construction. En particulier, s'il y a eu des dégâts des eaux, des incendies, des réparations, des travaux d'extension, l'installation du chauffage, etc. ; - de l'ensemble des diagnostics réglementaires et complémentaires ; - des principes constructifs pour déterminer les zones à risque ; - du constat visuel approfondi de la cave aux combles ; - du sondage des bois existants, de l'encastrement des solives, planchers, charpente ; - des hygrométries de surface et en profondeur.

Préconisations générales de travaux : Il faut : dans le bâti ancien, permettre la perspirance des murs et des sols en facilitant le transfert de la vapeur d'eau ; -renouveler l'air des locaux sans dégrader l'équilibre existant ; dans les bâtiments anciens, il y a rarement une barrière anti-capillarité en pied de façade ; prévoir en conséquence une solution contre la remontée d'humidité dans les ouvrages sensibles, les murs, les plancher bas en bois et dans les éléments structurels.



Zones de développement des mэрules



→ Dans les bois adossés ou encastés (plinthes, poutres,...)

- 1 - derrière une gouttière déformée, cassée ou déplacée,
- 2 - derrière un mur enterré non étanché,
- 3 - derrière un mur non exposé au soleil et recouvert de végétation,
- 4 - derrière une maçonnerie dégradée ou présentant une fissure infiltrante.



→ Dans tous les bois (posés sur le sol ou contre les murs, encastés,...)

- 5 - dans une cave non ou insuffisamment ventilée,
- 6 - proches d'une canalisation qui fuit,
- 7 - stockés directement sur un sol en terre.



→ Dans les bois de la charpente

- 8 - sous une souche de cheminée fissurée ou des tuiles cassées ou déplacées,
- 9 - lorsque le comble* est non ou insuffisamment ventilé.

→ Dans tous les bois

- 10 - à proximité de fenêtres en mauvais état ou de fenêtres modifiées ou remplacées sans adaptation de la ventilation des locaux,
- 11 - derrière un meuble accolé à un mur froid,
- 12 - dans un local, insuffisamment ou mal chauffé, entretenant une humidité persistante (certains appareils indépendants de chauffage peuvent générer un surplus d'humidité dans la pièce),
- 13 - dans un local non ou insuffisamment ventilé,
- 14 - derrière des lambris accolés à un mur froid,
- 15 - à proximité de fuites de canalisations ou défaut d'étanchéité des joints,
- 16 - dans tout volume confiné, tel que sous un revêtement de sol étanche à l'air enfermant un plancher en bois ou dans un surbassement de plafond constituant un plénum* non ventilé et mal isolé ou derrière une isolation thermique inadaptée ou mal posée favorisant des condensations*.

Que faire quand on a des doutes. Extrait non exhaustif

Vous renseignez sur Internet :

- Préfecture du Puy de Dôme : plaquette d'information sur le risque de mэрule dans le bâtiment.
- Prévention et lutte contre les mэрules dans l'habitat : www.ecologique-solidaire.gouv.fr : fiche pdf .
- Les site Internet du cabinet Basset : <http://www.ba-diagnostics.fr>.

Faire réalisé un diagnostic plus approfondie.

Le cabinet Basset vous propose une étude poussée sur les pathologies des bois.

Intervention pour étude des pathologies des bois en œuvre dans la construction. Diagnostics des bois en œuvre dans la construction. Etude des structures et des éléments localisés. Visite sur site et rapport de visite.

Le diagnostic des champignons lignivores (champignon type « mэрule ») inclus souvent à des analyses en laboratoire (méthode d'analyse microscopie ou séquençage ADN pour un résultat fiable).

Si présence de mэрule.

Vous avez l'obligation pour l'occupant ou à défaut le propriétaire de déclarer en mairie la présence de mэрule dans un immeuble bâti (art.L133-7 du C.C.H.).

3 Attestation de transmission d'information

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné (propriétaire),
Mr Mme

Atteste par la présente, que mon bien est situé dans une zone géographique classée par arrêté préfectoral « zone de présence d'un risque mэрule ».

Référence cadastrale :

Adresse :

Commune :

Je soussigné (acquéreur),
Mr Mme

- Avoir pris connaissance que le bien dont je me porte acquéreur est situé dans une zone géographique classée par arrêté préfectoral « zone de présence d'un risque mэрule ».

Fait pour valoir ce que de droit,
Signature du vendeur et acquéreur

Fait le