

N° 82

SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2018-2019

Enregistré à la Présidence du Sénat le 25 octobre 2018

PROPOSITION DE LOI

relative à la lutte contre la mérule,

PRÉSENTÉE

Par M. Charles REVET, Mmes Michèle VULLIEN, Brigitte MICOULEAU, MM. Jérôme BASCHER, Olivier HENNO, Jean-Marie MORISSET, Mmes Nicole DURANTON, Marie MERCIER, M. Claude KERN, Mme Corinne IMBERT, M. Alain MILON, Mmes Laure DARCOS, Annick BILLON, M. Antoine LEFÈVRE, Mme Jacky DEROMEDI, M. Bernard FOURNIER, Mme Pascale GRUNY, MM. Pierre CUYPERS, Alain SCHMITZ, Jean-Pierre MOGA, Philippe DALLIER, Jacques GENEST, Daniel GREMILLET, Hervé MAUREY, Mathieu DARNAUD, Roger KAROUTCHI, Mme Anne-Marie BERTRAND, MM. Cédric PERRIN, Michel RAISON, Hervé MARSEILLE, Mmes Brigitte LHERBIER, Agnès CANAYER, MM. Marc LAMÉNIE, Bernard DELCROS, Michel VASPART, Philippe BONNECARRÈRE, Mme Marie-Thérèse BRUGUIÈRE, M. Alain CHATILLON, Mme Patricia MORHET-RICHAUD, MM. Max BRISSON, Philippe MOUILLER, Jean BIZET, Pierre CHARON, Jackie PIERRE, Marc-Philippe DAUBRESSE, Mme Marie-Christine CHAUVIN, MM. Michel MAGRAS, Bruno RETAILLEAU, Christophe PRIOU, Alain HOUPERT, Bruno SIDO, Jean-Raymond HUGONET, Mmes Élisabeth LAMURE et Sophie PRIMAS,

Sénateurs

(Envoyée à la commission des affaires économiques, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La mэрule est un champignon lignivore qui provoque d'importants dégâts sur les charpentes, les boiseries, les planchers des bâtiments et des habitations.

Ce champignon a pour effet de se développer de façon impressionnante, jusqu'à 12 centimètres par semaine et peut entraîner la destruction des habitations et se propager dans les constructions mitoyennes.

La mэрule se trouve dans les régions où il y a un fort taux d'humidité, notamment dans l'Ouest et le Nord de la France. Une cinquantaine de départements, dont la Seine maritime (ex : Palais de justice et préfecture du Havre), ont été identifiés comme étant à risques.

La zone géographique d'influence des mэрules tend à s'élargir et des cas de plus en plus nombreux ont été diagnostiqués jusqu'en région parisienne.

L'infection d'une habitation par la mэрule peut engendrer des conséquences dramatiques pour les propriétaires ou les occupants des lieux.

Il faut quelquefois détruire les parties de charpente attaquées pour reconstruire à neuf, ce qui constitue un préjudice moral et financier certain, d'autant qu'il est nécessaire de reloger les intéressés par mesure de sécurité.

On comprendra donc que les personnes confrontées aux mэрules se trouvent aujourd'hui particulièrement désemparées. Il peut s'agir des victimes elles-mêmes mais aussi de leurs élus locaux qui sont souvent sollicités sur cette question. Or, ces derniers ne disposent pas d'un pouvoir de police suffisant pour combattre efficacement ce fléau de salubrité publique qui entre pourtant dans leur champ traditionnel de compétences.

Un dispositif de lutte contre la mэрule existe déjà, mais il est incomplet. Il est régi par les articles L. 133-7 à L. 133-9 du code de la

construction et de l'habitation. En effet, l'occupant de l'habitation qui se trouve dans une zone contaminée n'est soumis à aucune injonction de recherche et de travaux préventifs ou d'éradication des mères, ni à la production obligatoire d'un diagnostic faisant état de leur présence. En un mot : s'il choisit de ne rien faire, il n'encourt aucune sanction.

L'article L. 133-7 du code de la construction et de l'habitation prévoit que dès qu'il a connaissance de la présence de mères dans l'immeuble, l'occupant ou le propriétaire, voire le syndicat des copropriétaires, pour les parties communes, en informe la mairie. Il n'y a à ce jour pas de sanction envisagée en cas de manquement.

En matière d'acquisition immobilière, il est difficile pour les acquéreurs d'engager la responsabilité du vendeur du fait de la présence des mères. Il n'existe là encore aucun moyen pour contraindre le vendeur à réaliser un diagnostic technique qui serait de nature à informer les acheteurs en connaissance de cause. Quant à la garantie des vices cachés de l'article 1641 du code civil, elle n'est possible que si l'on rapporte la preuve que le vendeur connaissait l'existence du vice au moment de la vente. Ce qui est en pratique difficile à prouver.

Il convient donc de mieux protéger les occupants, propriétaires, locataires et les acquéreurs d'un bien immobilier contaminé par les mères, en instaurant un régime juridique plus coercitif au même titre qu'il existe un dispositif de lutte contre la propagation des termites et des insectes xylophages.

Tel est l'esprit de cette proposition de loi que je vous propose d'adopter.

Proposition de loi relative à la lutte contre la mэрule

Article 1^{er}

- ① L'article L. 133-7 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° À la première phrase, les mots : « en fait la déclaration » sont remplacés par les mots : « doit en faire la déclaration » ;
- ③ 2° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- ④ « Dans les secteurs délimités par arrêté préfectoral, le maire peut enjoindre l'occupant, le propriétaire et le syndicat des copropriétaires de procéder dans les six mois à la recherche de mэрules ainsi qu'aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires. »

Article 2

- ① L'article L. 133-8 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ② « En cas de démolition totale ou partielle d'un bâtiment situé dans ces zones, les bois et matériaux contaminés sont incinérés sur place ou traités avant tout transport si leur destruction par incinération sur place est impossible. La personne qui a procédé à ces opérations doit en faire la déclaration en mairie. »

Article 3

À l'article L. 133-9 du code de la construction et de l'habitation, le mot : « est » est remplacé par les mots : « doit être ».

Article 4

- ① La section 2 du chapitre III du titre III du livre I^{er} du code de la construction et de l'habitation est complétée par un article L. 133-10 ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 133-10.* – Un décret en Conseil d'État fixe les sanctions dont sont passibles les propriétaires, personnes physiques ou morales, qui n'ont pas satisfait aux obligations prévues au présent chapitre. »

Article 5

- ① L'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° À la fin du 9° du I, les mots : « sur la présence d'un risque de mэрule » sont remplacés par les mots : « obligatoire sur la présence d'un risque de mэрule » ;
- ③ 2° Au premier alinéa du II, la référence : « et 8° » est remplacée par les références : « , 8° et 9° ».