

Présence de mэрule dans un immeuble бати

Rappel du contexte législatif et réglementaire :

Articles L 126-5, L 131-3 2ème alinéa, L 183-18, et L 271-4 I du code de la construction et de l'habitation

Les obligations de lutte contre la mэрule dans la loi ALUR

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) du 24 mars 2014 a instauré un dispositif de lutte contre la mэрule. Cette loi prévoit un dispositif d'information, s'articulant autour des connaissances et des caractéristiques locales de développement du champignon. Il est organisé à partir du modèle déjà mis en place pour la lutte contre les insectes xylophages (termites) et l'état des risques naturels et technologiques.

Cette information est à double niveau :

- les mairies sont informées par les occupants de bâtiments de la présence de mэрule, dès qu'ils en ont connaissance et en dehors de toute transaction immobilière ;
- l'acquéreur est informé avant l'acquisition.

Obligation de déclaration des foyers infestés par la mэрule

Dès qu'il a connaissance de la présence de mэрule dans un immeuble бати, l'occupant de l'immeuble contaminé, ou à défaut le propriétaire, est tenu d'en effectuer la **déclaration en mairie**. Lorsque la mэрule est présente dans les parties communes d'un immeuble soumis à la loi sur la copropriété, la déclaration incombe au syndicat de copropriétés.

Délimitation, au niveau départemental, des zones de présence d'un risque de mэрule

Lorsque, dans une ou plusieurs communes, **des foyers de mэрule sont identifiés**, un arrêté préfectoral délimite les zones de présence d'un risque de mэрule. Cet arrêté est pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, la consultation des conseils municipaux permettant de prendre en compte les informations tirées des déclarations d'infestation faites en mairie.

Les cas isolés ne justifient pas la délimitation d'une zone : il faut que des foyers de mэрules soient identifiés pour prendre un tel arrêté préfectoral, délimitant les périmètres de présence d'un risque de mэрules.

Obligations en cas de vente, dans les zones délimitées par arrêté préfectoral

En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble бати situé dans la zone délimitée par l'arrêté préfectoral, le vendeur doit fournir une information sur la présence d'un risque de mэрule. Ce dispositif d'information est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

Marche à suivre pour les déclarants

Selon la réglementation, l'occupant de l'immeuble contaminé, ou à défaut le propriétaire, est tenu d'effectuer la déclaration en mairie dès qu'il a connaissance de la présence de mэрule dans son immeuble.

Il n'est pas obligatoire qu'un diagnostiqueur agréé intervienne. L'information délivrée à la mairie peut être apportée par toute personne démontrant qu'il y a présence de mэрule (propriétaire, professionnel du bâtiment, etc...).

S'il a un doute, l'occupant ou le propriétaire doit mandater rapidement un diagnostiqueur spécialisé :

<http://diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr/>

et transmettre le diagnostic à la mairie.

Il peut mandater un expert ayant des compétences en pathologie du bois et du bâtiment, afin de déterminer la solidité des ouvrages, et les préconisations de traitement et de sauvegarde du bâti.

Par ailleurs la présence de la mэрule étant due à un excès d'humidité, il convient donc en premier lieu d'essayer d'assécher les locaux (ventilation naturelle, chauffage, déshumidification).

Si l'origine du problème est lié à un dégât des eaux, le propriétaire doit contacter son assureur.

Le propriétaire doit faire réaliser des travaux d'éradication <https://www.ctbaplus.fr/trouver-une-entreprise-certifiee/>

Si le propriétaire n'est pas l'occupant, il doit reloger le locataire si nécessaire. Si l'occupant est propriétaire, il peut prendre contact avec la mairie pour rechercher une solution d'hébergement ou de relogement.

Concernant les aides, une subvention Anah peut être attribuée sous certaines conditions, dans le cadre d'un projet global.

En cas de vente, si un arrêté préfectoral a été pris, l'information sur la présence d'un risque de mэрule fait partie du dossier de diagnostic technique à fournir par le vendeur, et à annexer à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

Marche à suivre pour la commune

- La mairie réceptionne la déclaration de la part d'occupants ou du propriétaires, ou du syndicats de copropriétés si la mérule est présente dans les parties communes d'un immeuble soumis à la loi sur la copropriété.

- La mairie vérifie les données :

- * identification de l'immeuble, adresse ...
- * présence du diagnostic (indicateur de présence de mérule)

et les transmet à la DDT – direction départementale des territoires

ddt-batiment-accessibilite@doubs.gouv.fr

- Si des foyers de mérules sont identifiés :

(les cas isolés ne justifient pas la délimitation d'une zone par arrêté préfectoral)

Le conseil municipal propose un périmètre de présence d'un risque de mérules au préfet à l'adresse suivante :

DDT HCV UBEA
BP 91169
25003 BESANCON CEDEX

Le dossier transmis indiquant ce périmètre doit comprendre tous les éléments nécessaires (identification des immeubles, adresses, diagnostics)

- S'il s'agit d'un cas isolé, il convient que la mairie recontacte les services de la préfecture (DDT), si dans 6 mois ou 1 an, elle a eu **d'autres déclarations** plus précises qui révéleraient la présence éventuelle de foyers et qui nécessiterait un arrêté préfectoral.

En parallèle, si la présence de mérule crée un risque pour la sécurité ou la santé des occupants du logement :

- Si l'origine du problème est intrinsèque au bâtiment (conséquences d'un manque d'entretien, de travaux mal réalisés...) :

Une procédure de mise en sécurité (ex-péril) et salubrité peut être mobilisée.

En cas de péril (risques présentés par les murs, bâtiments ou édifices, n'offrant pas les garanties de solidité nécessaire au maintien de la sécurité des occupants et des tiers), la mairie doit vérifier si elle est compétente ou si le pouvoir de police spéciale en matière d'habitat a été transféré au président de l'EPCI. Dans le second cas, les démarches ci-dessous sont de la compétence de l'EPCI.

La commune doit obtenir un avis technique sur l'état du bâtiment. Elle peut soit mandater un agent communal compétent, soit saisir le tribunal administratif pour demander la désignation d'un expert, soit solliciter directement un architecte ou un professionnel du bâtiment pour examiner et évaluer l'état du bien.

Le rapport d'expertise doit lister les désordres constatés et les travaux à réaliser, ainsi que le degré du risque (urgence à intervenir, à évacuer, etc.). Un arrêté peut être pris sur la base de ce rapport :

arrêté d'urgence pour sécuriser le site, arrêté ordinaire pour demander la réalisation de travaux. Ces arrêtés offrent une protection aux occupants locataires : l'hébergement (temporaire) ou le relogement (définitif) est à la charge du propriétaire bailleur et le loyer est suspendu. En cas d'inaction du propriétaire, une astreinte financière par jour de retard peut lui être imposé, et la commune peut se substituer pour réaliser les mesures prescrites en réalisant pour son compte les travaux nécessaires (récupération des sommes engagées auprès du propriétaire). Pour ce qui concerne la salubrité, la mairie informe le préfet qui pourra prendre un arrêté d'insalubrité.

- Si l'origine du problème est lié à un phénomène extérieur au bâtiment (dégât des eaux, inondation, tempête...) :

La procédure de mise en sécurité relevant du CCH et du pouvoir de police spéciale ne peut être mobilisée.

Si l'état du bâtiment présente un risque nécessitant une évacuation rapide, le maire peut prendre un arrêté sur la base de son pouvoir de police générale tel que prévu dans le CGCT. Toutefois, ce type de procédure ne protège pas l'occupant locataire (hébergement ou relogement à sa charge, éventuellement en faisant jouer son assurance habitation), et les travaux engagés par la commune en substitution ne peuvent être récupérés auprès du propriétaire.

Pour ces deux procédures, un contact peut être pris avec la DDT, service HCV (ddt-hcv@doubs.gouv.fr) pour un point sur les procédures et leurs effets, et obtenir des modèles de courriers, arrêtés, etc.

- Pour le relogement, si l'occupant est propriétaire, la mairie doit voir avec la Préfecture pour solliciter le fond d'aide pour le relogement d'urgence (FARU). Toutefois, sa mobilisation est soumise à conditions.

Si l'occupant est locataire, la prise en charge dépend du type de procédure mobilisée. Dans tous les cas, l'appui de la commune via la mise à disposition de logement dont elle disposerait est intéressant. Les bailleurs sociaux et centre médico-sociaux du Département peuvent également être sollicités en fonction de la situation du ménage à héberger/reloger.