

# INFO NEWS

02

Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers FNAIM  
[diagnostiqueur@fnaim.fr](mailto:diagnostiqueur@fnaim.fr) - [www.facebook.com/cdi.fnaim](http://www.facebook.com/cdi.fnaim)

## RISQUE DE PRÉSENCE DE MÉRULE INFORMER L'ACQUÉREUR EST UN DEVOIR

Parmi ses nombreuses nouvelles mesures, la loi ALUR s'attaque à la lutte contre la mэрule, champignon particulièrement ravageur pour le bâtiment.

Elle développe et décrit un nouveau dispositif pour recenser sa présence dans le bâti et informer le consommateur de ce risque.



La loi ALUR a notamment pour ambition de favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable, et de **lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées** en améliorant l'information des différentes parties prenantes, propriétaires acquéreurs et locataires.

### ► LA LOI

L'article 76 de la loi ALUR modifie le code de la construction et de l'habitation en insérant les articles L.133-7 à -9 et en ajoutant un alinéa à l'article L. 271-4 du même code sur la mэрule.

**Pour améliorer la protection de l'acquéreur immobilier<sup>1</sup>**, la loi ALUR ajoute une section décrivant le dispositif mis en place pour remonter l'information et assurer sa diffusion vers le consommateur.

### ► LE DISPOSITIF EN 3 ÉTAPES

Pour lutter contre ce **champignon des plus dévastateurs**, la loi ALUR prévoit les mesures suivantes :

- pour faire **déclarer à la mairie** par l'occupant (à défaut d'occupant, par le propriétaire) la présence de mэрule dans un immeuble bâti. Pour les parties communes<sup>2</sup>, la déclaration incombe au syndicat des copropriétaires ,
- pour **délimiter les zones** à risque d'infestation **par arrêté préfectoral**,
- pour **informer de ce risque** de mэрule **l'acquéreur** de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une telle zone.

Cette information sur le risque est **intégrée au Dossier de Diagnostic Technique (DDT) annexé à la promesse de vente** ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

Le dispositif est **applicable depuis la promulgation de la loi**.

<sup>1</sup> *Concerne tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral.*

<sup>2</sup> *parties communes d'un immeuble relevant de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.*

## NOTRE ANALYSE



Ce dispositif est nouveau. Il se décompose en trois étapes :

- la déclaration en mairie,
- la délimitation de zones à risque,
- l'information de l'acquéreur s'il se situe dans l'un de ces zones.

**Les arrêtés préfectoraux vont être publiés petit à petit**, permettant ensuite d'informer les acquéreurs.

Plutôt que de produire cette note d'information sur le risque de présence de mэрule, **les vendeurs** qui le souhaiteront **pourront aller plus loin que la réglementation en demandant au diagnostiqueur de réaliser un diagnostic spécifique**.

Cela ne sera pour l'instant qu'un acte volontaire lié à aucune obligation réglementaire.



AGIR POUR LE LOGEMENT  
DIAGNOSTIQUEURS