

La mэрule, ce fléau méconnu

La (ou le) mэрule s'attaque à toutes sortes de bois dans les logements. La lutte contre ce **champignon** est depuis peu inscrite dans la loi, mais de manière minimaliste, par crainte sans doute de peser sur les **transactions**. Il fait pourtant des ravages sur les **zones de littoral** et même à **Paris**. Remèdes.

MARIANNE BERTRAND

A lors que des parasites du bois sont susceptibles de se développer subrepticement dans les logements, certains insectes xylophages, comme les termites, sont relativement connus, le législateur étant intervenu pour en prévenir les effets dévastateurs*. Ce n'est pas le cas de la (ou du) mэрule, qui est un champignon lignivore. Source de dégâts considérables, dans les zones humides en particulier, il ne fait toujours pas l'objet d'un diagnostic obligatoire. Une cinquantaine de départements sont d'ores et déjà touchés par ce fléau, dont on trouvait déjà mention dans... la Bible. Le phénomène est loin d'être circonscrit, contrairement à une idée reçue, aux logements insalubres. Une rénovation effectuée au mépris des règles de l'art avec une isolation sans ventilation adéquate, une résidence secondaire fermée dix mois sur douze, un logement recueilli dans une succession et non entretenu..., autant de circonstances, en plus de conditions climatiques favorables, propices à la propagation de cet « ogre des boiseries ». La « lèpre des maisons », c'est le surnom glaçant, mais évocateur, donné par les victimes qui ont déjà eu affaire au champignon... Et pour cause : non seulement le *Serpula lacrymans* – c'est son appellation scientifique – se propage à grande vitesse sur tout type d'essence de bois, mais en plus il peut aller, dans les cas extrêmes, jusqu'à mettre en péril la solidité de la construction. Il est en effet capable d'atteindre les maçonneries en transportant ses éléments nutritifs via des filaments, appelés syrrotes. En outre, ses besoins en eau sont limités – 22 % d'humidité lui suffit. Pas de panique pour autant ! Des traitements efficaces

LES SIGNES QUI DOIVENT ALERTE

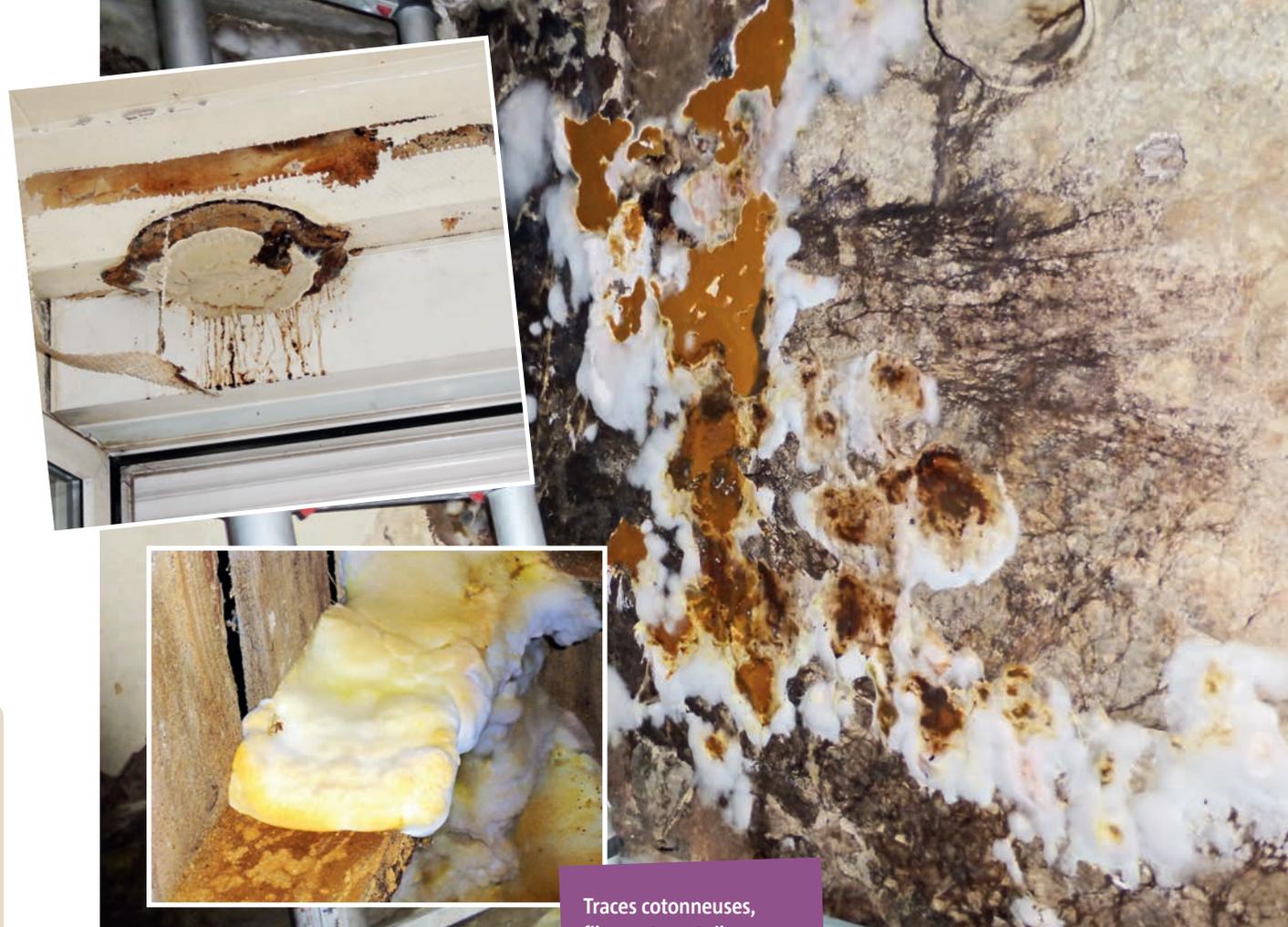
La mэрule est difficile à détecter. Plusieurs indices sont toutefois révélateurs... décelables lorsque le champignon a atteint un cycle de développement déjà avancé :

- des traces cotonneuses épaisses et blanches ;
- des filaments gris argenté formant comme une toile d'araignée ;
- des champignons arrondis, mous et visqueux de ton rouille, aux bords blancs avec des spores rouges ;
- de la poussière rouge très fine qui se dépose sur une surface horizontale ;
- des taches brunâtres au sol (sous un tapis ou un linoléum) ou au plafond ;
- une forte odeur de champignon ;
- des boiseries (plinthes, chambranles, escalier...) déformées et gonflées ;
- une boiserie au travers de laquelle un clou peut passer sans résistance ou qui sonne creux.

pour l'enrayer existent, le tout étant de le découvrir à temps et de faire appel au bon spécialiste... Gros points noirs, l'ampleur des travaux et la facture qui en découle, ajoutant au traumatisme du propriétaire qui en est victime.

Savoir les détecter à temps

Au moindre signe faisant soupçonner la présence de mэрules dans son logement – certaines manifestations extérieures peuvent en effet être repérables par un profane (voir encadré ci-dessus)



Traces cotonneuses, filaments en toile d'araignée, champignons rouille aux bords blancs, la mэрule est ici déjà très développée, il est grand temps de faire traiter.

– il convient de faire appel à un diagnostiqueur certifié (Afnor, Apave, Bureau Veritas..., sachant qu'en l'absence de diagnostic obligatoire, aucune certification spéciale pour les mэрules n'existe) afin qu'il vienne identifier les zones infestées, ou à un expert en pathologie du bois. L'intérêt ? Obtenir un rapport technique approfondi, au vu de l'inspection réalisée, à l'intérieur mais aussi à l'extérieur du logement, façade et toiture notamment. « Un préalable, relever le taux d'humidité dans chaque pièce de l'habitation à l'aide précisément d'un humidimètre qui consiste à piquer une sonde à pointe dans les parties en bois. Ma mission consiste ensuite à établir les causes de la présence du champignon, ses conséquences – à savoir l'étendue des dégâts –, y compris les travaux d'assainissement et de traitement qu'il sera nécessaire d'effectuer », détaille Arnaud Telefunko, à la tête d'une entreprise d'expertise parasitaire implantée depuis trente ans dans le Calvados. Une tâche qui se limite, à ce stade, à des constatations et des préconisations, sachant qu'il est parfois

difficile pour le professionnel de se prononcer sur le point de départ de l'infestation par les mэрules. « Il ne s'agit pas forcément du point où l'eau s'est infiltrée, suite à une fissure en façade ou à une tuile déplacée par exemple, le bois pouvant être trop humide à cet endroit précis pour servir de ravitaillement au champignon », avertit Daniel Jacquemot, secrétaire technique à la commission traitement des bois en œuvre et des constructions à Qualibat. Au cours de l'examen, il peut s'avérer nécessaire, à condition que le propriétaire donne son accord, de procéder à un sondage destructif, au moyen d'un piochon ou d'une hachette, afin de mettre en lumière l'activité ravageuse du champignon. Car le mycélium – les filaments de la mэрule, encore au stade végétatif – est souvent masqué par des placages, doublages, lambris ou planchers... « Il m'arrive de devoir effectuer un trou d'environ 20 cm de diamètre sous le parquet, derrière un revêtement mural, ou bien de couper une petite portion de plinthe présentant une anomalie pour conforter le diagnostic mais

difficile pour le professionnel de se prononcer sur le point de départ de l'infestation par les mэрules. « Il ne s'agit pas forcément du point où l'eau s'est infiltrée, suite à une fissure en façade ou à une tuile déplacée par exemple, le bois pouvant être trop humide à cet endroit précis pour servir de ravitaillement au champignon », avertit Daniel Jacquemot, secrétaire technique à la commission traitement des bois en œuvre et des constructions à Qualibat. Au cours de l'examen, il peut s'avérer nécessaire, à condition que le propriétaire donne son accord, de procéder à un sondage destructif, au moyen d'un piochon ou d'une hachette, afin de mettre en lumière l'activité ravageuse du champignon. Car le mycélium – les filaments de la mэрule, encore au stade végétatif – est souvent masqué par des placages, doublages, lambris ou planchers... « Il m'arrive de devoir effectuer un trou d'environ 20 cm de diamètre sous le parquet, derrière un revêtement mural, ou bien de couper une petite portion de plinthe présentant une anomalie pour conforter le diagnostic mais

...

aussi savoir à quel type de pourriture j'ai affaire », témoigne Arnaud Telefunko. Car il peut s'agir d'autres champignons lignivores que les mérules (une quarantaine recensée par les mycologues). Au besoin, l'entreprise fera effectuer une identification par un laboratoire spécialisé en parasitologie et mycologie. Côté coût, le recours à un expert se chiffre en heures de travail. À titre d'exemple, l'agence Telefunko facture entre 70 € et 110 € TTC de l'heure, sachant qu'il faut compter une vingtaine de minutes par pièce pour un pavillon standard.

Quand faut-il effectuer un contrôle? La vente d'un appartement ou d'une maison peut être l'occasion pour vérifier une éventuelle contamination

JURIDIQUE

De nouvelles obligations pour lutter contre les mérules

La loi Alur* a introduit des dispositions spécifiques dont l'objectif affiché est de « lutter contre les mérules ». C'est une première. Décryptage des nouvelles mesures qui concernent notamment les propriétaires.

→ **Déclaration en mairie** de la présence de mérules : elle incombe au propriétaire ou au locataire occupant et au syndicat des copropriétaires concernant les parties communes de l'immeuble.

→ **Information sur la présence d'un risque** de mérule : il s'agit d'une simple information, et non d'un diagnostic, à produire en cas de vente, et uniquement dans une zone présentant un risque de mérule, délimitée par arrêté préfectoral. Aucun arrêté n'a encore été pris, y compris dans le Finistère, département le plus touché... Si la mise en place de ce dispositif constitue une avancée, sa portée, nécessairement limitée, est critiquable, vu les dégâts susceptibles d'être occasionnés par les mérules. Un amendement au projet de loi Alur, resté lettre morte, prévoyait d'ailleurs la mise en place d'un véritable diagnostic...

→ **Cas de démolition totale ou partielle d'une construction** atteinte par les mérules, située dans une zone à risque : l'entreprise intervenante doit s'engager à incinérer sur place ou à traiter les bois contaminés avant de les transporter, et aussi à faire une déclaration en mairie.

*art. 76 de la loi n° 2014-366 du 24.3.14, transposé dans le Code de la construction et de l'habitation (art. L. 133-7 à L. 133-9).

par les mérules. Encore qu'un état relatif à la présence ou à l'absence du *Serpula lacrymans* ne fait pas partie du dossier du diagnostic technique obligatoire à fournir à l'acquéreur, à la différence des termites. « Un diagnostiqueur sérieux mentionnera de toute façon, lors du contrôle termites, en réserve de son rapport, s'il constate une attaque de champignons », tempère Daniel Jacquemot.

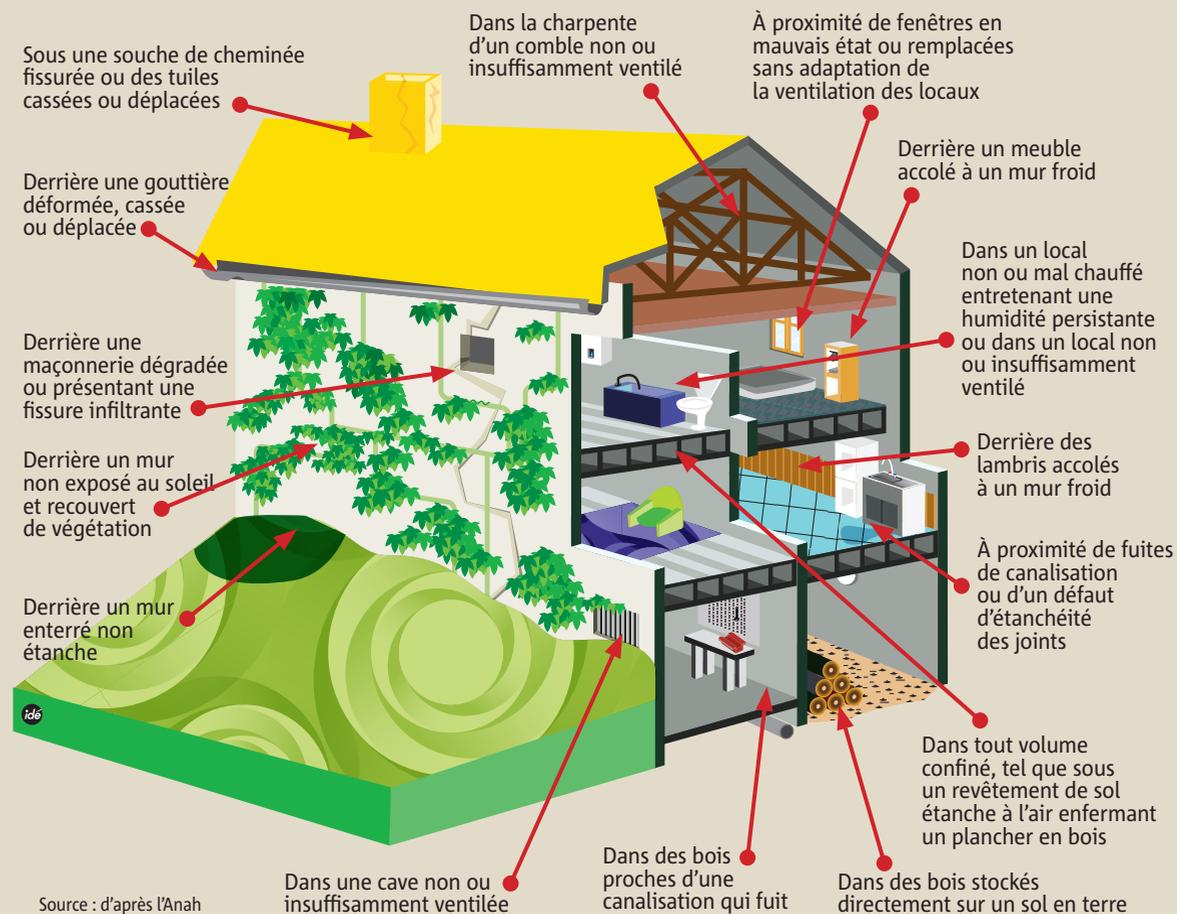
Mais si le bien est situé dans un département visé par un arrêté (voir encadré ci-contre), le vendeur devra informer l'acquéreur du risque de présence de mérules. Et le notaire est censé, devoir de conseil oblige, avertir l'acquéreur des risques qu'il encourt. « Dans notre département – c'est une directive émanant de la chambre –, la fourniture d'un état parasitaire relatif aux mérules par un diagnostiqueur agréé est systématiquement demandée au stade de la promesse de vente. Ce document doit dater de moins de trois mois, contre six pour les termites, car le champignon lignivore se développe plus rapidement que l'insecte xylophage. Notre rôle, en tant qu'officiers ministériels, étant de veiller à l'équilibre du contrat, impossible de conclure une transaction sans que l'acheteur soit réellement informé par un diagnostic de la présence de mérules... quitte à ce qu'il renonce à l'opération. Et s'il entend s'engager, il le fait donc en toute connaissance de cause », avertit Laurence Joncheray, notaire à Morlaix, dans le Finistère. Tout est affaire d'arrangement contractuel entre les parties. « Il arrive que vendeur et acquéreur se mettent d'accord sur une décote afin de tenir compte des travaux à réaliser pour éradiquer la mérule, ou se partagent le coût de ces travaux », illustre Laurence Joncheray. Un bémol : à supposer qu'un diagnostic soit réalisé, le contrôle est seulement visuel, ce que mentionne d'ailleurs le rapport à titre de réserves, le professionnel se couvrant au niveau de sa responsabilité. Difficile de convaincre le propriétaire de réaliser un trou dans le parquet ou de déposer un lambris, alors qu'il entend se séparer de son bien...

Surtout, laisser travailler les professionnels

Lorsqu'un diagnostiqueur, ou un expert, acte de la présence de mérules dans une habitation, un traitement s'impose sans délai. Quelques mois suffisent en effet au *Serpula lacrymans*, ayant proliféré dans une cave ou sur une toiture, pour ravager l'ensemble d'un logement. L'avantage d'agir à temps c'est de pouvoir encore sauver les

ZOOM

Les mérules s'installent et se développent...



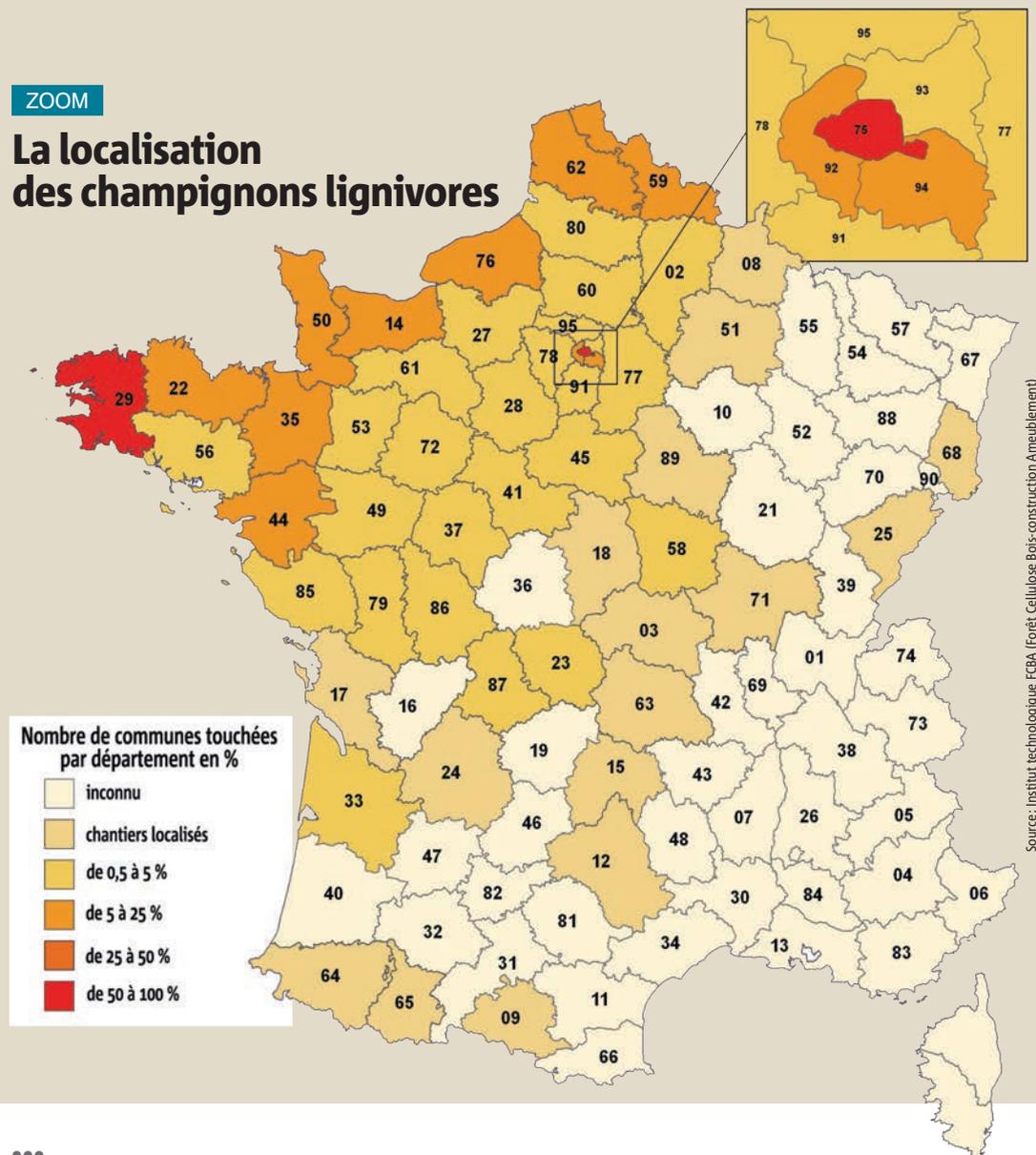
Source : d'après l'Anah

parties de boiseries atteintes. Toute intervention de la part des occupants est à proscrire, y compris celle d'enlever le tapis de poussière rouge/brun constitué par les spores émises par les champignons. C'est le signe que celles-ci se sont déjà développées en grande quantité : elles reviennent donc très vite et se propagent. La consigne est aussi de laisser sur place les objets apparaissant comme contaminés et d'éviter, par la même occasion, que le chat de la maison n'accède à la zone touchée... De même, il ne faut pas nettoyer les lieux, sachant que l'emploi d'eau de Javel ou d'ammoniaque ne fait que favoriser le développement du champignon ! Tout « bricolage », comme la pulvérisation d'un produit vendu dans le commerce, est aussi à bannir. « Destiné au grand public, il est dilué et le plus souvent inadapté aux traitements à réaliser. De plus, un particulier qui entend traiter lui-même ne pourra atteindre que la partie la plus visible, en surface du bois, et non celle cachée, qui est pourtant la plus infestée. L'opération

est donc vouée à l'échec », met en garde Marc Jequel, directeur du pôle des laboratoires bois à l'Institut technologique FCBA (Forêt Cellulose Bois-construction Ameublement), à Bordeaux. Pour couronner le tout, le champignon, agressé, va se défendre et s'enfoncer en profondeur, en étendant ses filaments dans les murs. En la matière, le mieux est donc l'ennemi du bien. Le recours à un professionnel du traitement s'impose, et pas n'importe lequel. Il ne doit pas s'agir, pour des raisons d'indépendance et d'impartialité, de celui ayant effectué le diagnostic ou l'expertise. Qui plus est, il faut s'adresser de préférence à une société estampillée Qualibat, l'organisme qualité du bâtiment, ou à une entreprise certifiée CTBA+. Subtilité, alors que celles-ci ont l'obligation d'utiliser des produits certifiés CTB P+, offrant des garanties d'efficacité et d'innocuité à l'égard de la santé et de l'environnement, cela ne concerne que les traitements du bois et non de la maçonnerie, sur laquelle elles

ZOOM

La localisation des champignons lignivores



doivent pourtant également intervenir... La raison en est simple : s'agissant d'un marché étroit, cette certification n'existe pas. « Une entreprise qualifiée ou certifiée s'approvisionnera chez un fournisseur reconnu », rassure Marc Jequel.

Un traitement long et compliqué

Autant savoir que le processus d'éradication de la méréule est long – il peut s'étaler sur plusieurs mois si l'infestation est déjà étendue – et compliqué. Pas évident pour un particulier de coordonner les travaux, si bien que l'assistance d'un architecte peut devenir nécessaire. Il s'agit d'abord de rétablir des conditions normales d'habitation afin que le processus de développement du champignon s'arrête. Concrètement, cela

revient à faire réaliser, souvent par une entreprise distincte, les travaux d'assainissement qui s'imposent : supprimer les causes d'humidité détectées (assèchement des murs et injection de résine, remplacement d'une membrane d'étanchéité...), mais aussi réaliser une ventilation adaptée (« mécanique répartie », ou VMR, par exemple).

Pour ce qui est de la phase de traitement proprement dite, l'entreprise missionnée pour éliminer le champignon, intervenant au niveau du sol, des murs et des maçonneries ainsi que tout ce qui contient de la cellulose (bois, papier, carton, tissu) prend toute une série de mesures curatives : dépose des revêtements de sol et des doublages (lambris...), brossage des surfaces atteintes, mise à l'air libre d'anciennes cavités,

Cette carte est l'unique source publique renseignant sur l'état d'avancement des champignons lignivores, autrement dit mangeurs de bois, par département. Si elle ne porte pas spécifiquement sur les méréules, celles-ci représentent 70 % des cas d'infestation. Diffusée par l'Institut technologique FCBA (Forêt Cellulose Bois-construction Ameublement), cette information est réactualisée environ tous les deux ou trois ans, la dernière mise à jour remontant à octobre 2012. Les données établies correspondent à des zones où des entreprises certifiées CTBA+ ont été amenées à traiter, donc à faire des déclarations de chantiers. La moitié, sur un total de 120 réparties dans l'Hexagone, a une spécialisation champignons incluant les méréules. Elles se concentrent surtout dans les départements du Nord-Ouest et du Nord.

Paris et le Finistère dans le rouge

Les méréules se sont surtout développés dans le nord de la France, en Normandie et en Bretagne, soit dans des territoires à fort taux d'humidité. « On constate davantage leur présence au niveau du littoral. En cause, le sel et les embruns qui, créant des réactions avec les éléments en fer des boiseries, favorisent le développement fongique », explique David Garon, professeur à la Faculté de pharmacie de Caen. Particulièrement touché, le Finistère, avec au moins 50 % des communes concernées par le fléau. Mais Paris et la région parisienne sont aussi victimes du champignon lignivore. Facteurs favorables au développement du champignon, les ossatures en bois sur des bâtis anciens... et le nombre de dégâts des eaux. Le Sud demeure relativement à l'abri, la *Serpula lacrymans* supportant mal la sécheresse.

brûlage à la flamme des spores et des filaments, piquetage des enduits... « Les petits éléments de bois encastrés dans les murs, qui sont potentiellement des dépôts d'infestation sont éliminés », précise Eric Versal, gérant de l'entreprise France Méréules à Gacé, dans l'Orne. Il arrive, dans les cas lourds de contamination, que des poutres porteuses ou l'ossature du plancher (solive) soient démontés, s'ils ont perdu, au vu des sondages effectués, de leur résistance mécanique, nécessitant la pose d'étais durant le chantier.

La phase finale du traitement consiste à utiliser un produit fongicide spécial champignons lignivores appliqué, selon la zone à traiter, par injection ou pulvérisation. L'entreprise intervenante doit, à cet égard, respecter les préconisa-

tions, très strictes, du fabricant en termes de taux de dilution, de dose d'application au mètre carré ou par trou d'injection. Côté coût, le prix est éminemment variable selon la surface concernée, l'épaisseur des murs, le niveau d'infestation – selon qu'il entraîne, ou non, la dépose de tout ou partie du plancher et d'éléments de charpente... – et l'entreprise qui a fait le devis. À titre d'exemple, chez France Méréules, il faut compter entre 80 € et 200 €/m² TTC. Dans le Finistère, particulièrement touché, le budget atteint 25 000 € pour traiter une maison de la cave au grenier.

Une prise en charge limitée

Si l'on est victime de dégâts occasionnés par la méréule, le bon réflexe est d'avertir sa compagnie d'assurance pour obtenir une indemnisation, y compris si les dommages ont été causés par le voisin. Même si en pratique, en dehors du risque d'imbroglio juridique lorsque des habitations mitoyennes sont touchées, les assureurs se montrent très frileux pour prendre en charge les travaux d'élimination du champignon lignivore, les « traitements curatifs parasitaires » faisant même partie des exclusions dans des contrats d'assurance récents... Leur argument ? Il s'agit, au départ, d'un défaut d'entretien du logement, censé être conservé en bon état. Le propriétaire concerné – éventuellement alerté par son locataire – risque donc d'essuyer un refus pur et simple de dédommagement. À moins de réussir à prouver qu'il y a eu un dégât des eaux responsable de la formation du champignon, que les dommages se sont produits à son insu et qu'il ignorait la présence de méréules. Des preuves qu'il n'est pas évident de rapporter (voir témoignage pp. 48-49). Si le dossier est retenu, l'assurance peut couvrir les frais de réparation ou de remplacement d'un plafond, d'une cloison ou d'un plancher par exemple, ou bien les honoraires de l'expert, mais à condition que cette possibilité ait été prévue au contrat. « Ce sont les conséquences qui sont réparées, mais pas l'origine du sinistre, la méréule n'étant pas considérée comme un aléa en soi », nous explique-t-on à la Fédération française des sociétés d'assurances (FFSA). Contrainte supplémentaire, le propriétaire doit faire preuve de diligence dans l'exécution des travaux lui incombant et qui ont été préconisés par l'expert de l'assureur... C'est ainsi qu'un bailleur, ayant mis une année pour procéder aux

TÉMOIGNAGE

PIERRE S*, monopropriétaire d'un petit immeuble en Alsace

« C'est ma femme qui a découvert une matière blanche comme un tapis de neige dans la cave. La mérule ? Jusque-là, je savais à peine ce que c'était. »



SARL Aubriat

Des semaines de chantiers et une somme conséquente de 32 000 € ont été nécessaires pour éradiquer le champignon et assainir la cave. Sans compter les honoraires d'huissier et d'avocat. Une affaire délicate.

« C'était en juillet dernier. Nous organisons une réception dans l'immeuble de trois étages dont nous sommes propriétaires. Ma femme est descendue à la cave pour y chercher du vin. Quelle n'a pas été sa surprise lorsqu'elle a aperçu une matière blanche, formant comme un tapis de neige, sur le sol mais aussi le long des murs. Mon premier réflexe a été d'avertir la compagnie d'assurance. J'étais loin, à l'époque, de me douter des effets dévastateurs de la mérule que je connaissais juste de nom...

L'expert, qui s'est rendu sur place, a relevé la présence de champignons due à la présence anormale d'eau ruisselant dans notre cave. Et pour cause, il y avait un trou en façade... Il m'a conseillé d'avertir dans la foulée la mairie, celle-ci ayant entrepris quelques mois plus tôt la réfection de la rue centrale du bourg sur laquelle donne notre maison. Entre-temps j'avais fait appel à un huissier, sur les conseils de mon assureur, pour faire dresser un constat de l'état du sous-sol. Une sage précaution alors que nous nous sommes heurtés au silence



DR

de l'assureur de la mairie. Il n'a jamais rendu son rapport, contrairement à notre expert qui s'est prononcé en une dizaine de jours. Au bout de deux relances successives de notre part restées sans effet, l'assureur de la ville a simplement préconisé de réaliser les travaux... en bon père de famille, autrement dit sans tarder, afin que le champignon ne risque pas de se propager ! Il s'agissait en réalité d'un

piège. Si nous avons procédé ainsi, l'expert judiciaire, désigné en référé, n'aurait plus rien vu des dégradations. Notre dossier demeurant au point mort, j'ai pris un avocat qui a porté l'affaire devant le tribunal administratif. Les conclusions de l'expert attestent bien de la présence effective de mérules consécutive à la réfection de la voirie. Le trou en façade ayant été provoqué par la fourche d'un chariot élévateur venu déposer les plaques de granit du trottoir refait par la ville. Parallèlement, face au caractère d'urgence de la situation, l'autorisation immédiate d'effectuer les travaux nous a été accordée par le tribunal. Plusieurs entreprises ont dû intervenir pour

déposer, déblayer, brûler et traiter les bois contaminés, dont la charpente, finalement remplacée par une structure métallique.

Traquer le moindre filament

À ce stade d'avancement, les spores de la mérule étaient devenues rouge orangé... Pour la partie décontamination et injection de fongicide, nous avons fait appel à l'unique professionnel ayant pignon sur rue localement. Au total, le chantier a duré trois semaines, heureusement circonscrit à la cave, car la mérule ne s'était pas propagée aux étages... Notre cave voûtée datant du XVIII^e est maintenant totalement assainie si bien qu'on pourrait en faire une salle de

bal ! Echaudés par cette mauvaise expérience, nous stockons désormais le vin dans des caissons en métal et exerçons une surveillance constante des lieux. Au moindre filament, il est sûr que nous alerterions l'entreprise... qui s'est d'ailleurs engagée à exercer un contrôle à peu près tous les ans. Au total, l'opération d'éradication des mérules, traitement compris, a coûté 32 000 €, sans compter les honoraires d'huissier et d'avocat. C'est un budget conséquent, d'autant que l'assurance ne prend rien en charge. Nous espérons que le tribunal, lorsqu'il rendra sa décision, tiendra compte des frais engagés. »

*Le témoin a requis l'anonymat et n'a pas souhaité communiquer la localité, un procès étant en cours.

L'AVIS DE



SARL Aubriat

EDOUARD AUBRIAT

gérant de la SARL éponyme à Epinal, missionné pour décontaminer et traiter les mérules dans la cave de Pierre S.*

« Dix jours sur place pour mener à bien ce chantier »

« Dès que notre client nous a missionné pour intervenir dans sa cave, en octobre dernier, nous l'avons immédiatement conforté dans ses craintes : il s'agissait bien de mérules. Encore 1,5 mètre à franchir et les champignons auraient pu gagner le rez-de-chaussée, mais heureusement ils disposaient encore d'un véritable « garde-manger » au sous-sol... Notre rôle a consisté en résumé à déposer les éléments de boiseries pollués par les spores de champignons, à brûler les voûtes de la cave au chalumeau, à décaper le sol en terre battue en décaissant sur une profondeur de 15 à 20 cm. Nous avons terminé l'opération par l'emploi de fongicide dans les bois laissés sur place. Le traitement

a été fait tous les 25 cm en creusant des trous de 40 cm de profondeur dans lesquels un litre de fongicide a été injecté dans les maçonneries. Notre client a préféré partir avec sa famille pendant le traitement, en raison de l'odeur, alors qu'il n'y était pas obligé, les mérules étant circonscrites à la cave. Dix jours sur place ont été nécessaires pour mener à bien ce chantier. L'opération a été facturée 14 000 € TTC, soit le budget moyen pour ce type d'intervention. Une fois les travaux terminés, nous nous engageons à revenir environ tous les ans pour contrôler les lieux. Cela a surtout une vertu au plan psychologique, pour rassurer. Passé quinze jours, il n'y a plus de risques que le champignon revienne... »

...

réparations nécessaires, s'est heurté à une exclusion de garantie de la part de sa compagnie, les dommages s'étant aggravés du fait de son inertie (cass. civ. 3^e du 23.5.12, n° 10-12874).

Autre démarche à effectuer, se renseigner auprès de la mairie sur un éventuel système d'aides mis en place au niveau de la commune. Un coup de pouce qui peut notamment s'inscrire dans le cadre d'une « opération programmée d'amélioration de l'habitat » financée par l'Anah. Ainsi à Brest, dans le quartier Saint-Martin, la réhabilitation de copropriétés lourdement touchées par une pathologie de mères, entraînant des travaux si lourds qu'ils ne pouvaient être pris en charge à l'échelle du syndicat, a pu être entreprise en 2005. Mais un tel dispositif, qui reste circonscrit, a pour l'instant été très rarement mis en place.

Le tribunal en dernier recours

Les victimes de la mère, contraintes parfois de débours des sommes colossales pour mener à bien les travaux indispensables pour... sauver leur bien, hésitent de moins en moins à aller au tribunal. En particulier à la suite d'une vente. Il arrive que l'acquéreur, en désespoir de cause, tente le tout pour le tout en assignant simultanément en justice l'agent immobilier et le notaire, pour manquement à leur devoir de conseil respectif, le diagnostiqueur, pour un état parasitaire insuffisant ou erroné, et le vendeur. Vis-à-vis de ce dernier, il s'agit de faire constater au tribunal l'existence d'un vice caché. Une action pas évidente à mener dès lors qu'a été insérée, dès l'avant-contrat, la clause classique selon laquelle l'acquéreur reconnaît avoir pris le bien en l'état et « en faire son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur », s'exonérant ainsi de la garantie des vices cachés en application de l'article 1643 du Code civil. Sauf à prouver, bien sûr, que l'ancien propriétaire savait qu'il vendait un bien attaqué par le champignon et qu'il n'a volontairement pas informé son acheteur de cette situation. La jurisprudence, dans de tels cas de figure, se montre compréhensive vis-à-vis des victimes. Peu importe ainsi qu'un diagnostic portant sur la mère ait consigné l'existence d'un dégât des eaux important sur le mur d'une salle de bains provenant de l'étage supérieur, à faire traiter rapidement. Alors même que la fuite était apparente, l'acquéreur, dont le plafond de l'appartement s'était effondré, n'était pas à même de mesurer les conséquences

de ce dommage, provenant en l'occurrence d'une dégradation de la toiture, lors de la visite des lieux (cass. civ. 3^e du 14.3.12, n° 11-10861). De même, un vendeur de mauvaise foi qui connaissait la présence de mères a été condamné à indemniser son acheteur pour tous les désordres imputables à ce champignon, y compris ceux découverts après coup au moment de la destruction de cloisons (cass. civ. 3^e du 19.11.08, n° 07-16746).

Autre source de litiges, les malfaçons occasionnées par des travaux effectués par des corps de métiers peu regardants... qu'il s'agisse de travaux d'isolation ou de pose de menuiserie, non effectués dans les règles de l'art, ayant favorisé le développement des champignons, ou de traitements inadéquats de l'humidité. Un architecte qui avait favorisé la prolifération de la mère en conseil-



L'AVIS DU PRO

DANIEL JACQUEMOT
secrétaire technique à
la commission traitement
des bois en œuvre et des
constructions à Qualibat

« Une infestation de mères est forcément très mal vécue par ceux qui en sont victimes. Ne serait-ce parce que l'attaque dans un logement est le plus souvent soudaine et insidieuse, sans signes avant-coureurs. Difficile d'accepter que sa maison se transforme brutalement en un vaste chantier et que des parties en bois doivent être détruites... Parfois c'est un sentiment de culpabilité qui prend le dessus, la présence du champignon étant assimilé hâtivement à un logement malsain, non entretenu, voire insalubre. Au-delà du coût financier généré par le traitement et tous les à-côtés éventuels (frais d'huissier, déménagement, garde-meubles...), perçus comme démesurés d'autant qu'ils ne sont pas pris en charge, se profile une inquiétude légitime, pour le propriétaire, sur la dévalorisation de son bien. C'est la pierre elle-même, avec toute la symbolique qu'il y a derrière, qui est attaquée. Un scénario noir qui, pourtant, finit presque toujours bien. S'il n'existe pas de traitements préventifs pour lutter contre la mère, les produits utilisés en curatif par les professionnels s'avèrent très efficaces. »

lant un procédé de décapage inadapté sur les murs d'un logement, piégeant l'humidité à l'intérieur des parois, a vu ainsi sa responsabilité engagée (cass. civ. 3^e du 5.6.12, n° 11-14451). « J'ai eu à connaître du cas d'un constructeur qui, par négligence, avait laissé traîner les bois de coffrage dans le vide sanitaire d'une maison d'architecte, du coup mal ventilé. L'humidité était remontée jusque dans la dalle au niveau de la salle de bains, occasionnant un lieu propice au développement des mères qui avaient déjà grignoté les bâtis des portes et les cloisons », se souvient Eric Versal.

Reste le cas de figure où le départ de l'infestation provient de chez le voisin : si ce dernier ne veut rien entendre pour traiter de son côté, il n'y aura pas d'autre solution que d'engager une procédure en référé devant le juge, le champignon ne connaissant pas les frontières immobilières...

Des effets sur la santé

Non content de causer des dégâts matériels dans le logement, le *Serpula lacrymans* peut s'en prendre également à la santé de ses occupants. « Le danger, c'est qu'une pièce d'une habitation peut avoir été contaminée de manière invisible du fait de la circulation de spores du champignon dans l'atmosphère. Sachant que la mère coexiste souvent avec d'autres espèces de champignons microscopiques que sont les moisissures », alerte Jean-Philippe Rioult, mycologue à la faculté de pharmacie de Caen et coauteur d'une étude commandée par le ministère de l'Écologie portant notamment sur « l'exposition humaine aux mères ». Pour s'en rendre compte, il faut faire effectuer des mesures de prélèvement de l'air intérieur par un diagnostiqueur. Plusieurs autres rapports scientifiques, y compris celui mené au niveau de l'Organisation mondiale de la santé (OMS), ont mis en évidence le risque de développer une maladie affectant le système respiratoire, de la rhinite classique à l'asthme, même chez des sujets ne présentant pas de prédispositions particulières. La présence de champignons est aussi responsable de symptômes cutanés, qu'il s'agisse d'urticares ou d'eczémas. Quant à l'ingestion de mère, elle peut entraîner une intoxication grave chez l'enfant

Au regard des sommes colossales en jeu, les victimes de la mère n'hésitent plus à aller au tribunal.

REPÈRES UTILES

- **Guide de l'Anah** (Agence nationale de l'habitat) « Prévention et lutte contre les mères dans l'habitat » (avril 2006) : anah.fr (rubriques « Les publications » / « Les guides pratiques »).
- **Pour rechercher un expert spécialisé** : experts-pathologies-bois.fr
- **Pour faire effectuer des travaux** : travaux.qualibat.com/ et ctba-plus.fr/
- **Mission et rapport du diagnostiqueur** : Norme Afnor NF P 03-200* (avril 2003)
- **Prescriptions techniques pour traiter les mères** : Référentiel CTBA+ : MQ Cert 10-347* (juin 2010) Certification Qualibat : 1532* (juillet 2006) *destinés à l'usage des professionnels.

ou l'adulte... en quête d'expérimentation culinaire. Il y aurait plus préoccupant encore. « Les moisissures se développant avec la mère peuvent produire des mycotoxines susceptibles d'affecter le système immunitaire », dévoile David Garon, l'autre auteur de l'étude, professeur à la faculté de pharmacie de Caen. Un risque fort heureusement infime, sachant qu'à l'heure actuelle il n'y a aucun cas avéré, à l'instar des résultats concernant les vingt habitations ayant servi de test grandeur nature pour l'étude.

Au stade du traitement des bois et de l'humidité d'un logement frappé par le fléau de la mère, l'utilisation de certains solvants est susceptible de provoquer des intoxications en cas d'inhalation prolongée. « Une ventilation durant les travaux et un relogement, d'environ une semaine, s'imposent dès lors que le champignon a gagné l'ensemble de l'habitation, dont les pièces à vivre », avertit Jean-Philippe Rioult. Reste l'aspect psychologique, à ne pas négliger. « Tous mes clients victimes de la mère en ressortent très choqués, même une fois leur logement remis en état. Et ce quel que soit leur âge, leurs revenus ou la catégorie socioprofessionnelle à laquelle ils appartiennent. L'un d'eux m'a confié avoir fait venir sur les lieux, juste après le traitement, un... magnétiseur. C'est tout dire », constate, de son côté, Edouard Aubriat, dirigeant d'une entreprise de traitement à Epinal, dans les Vosges. ●

*voir LPI n° 293, janvier 2013, p. 32 et s.