

Image not found or type unknown



La mэрule, aspects juridiques

publié le 27/10/2023, vu 2786 fois, Auteur : [Christophe BUFFET Avocat](#)

La mэрule est un fléau qui peut remettre en cause une vente immobilière ou obliger le vendeur à régler des sommes importantes à titre de dommages et intérêts pour la remise en état de l'immeuble vendu.

La mэрule ou le mэрule (le féminin est le plus souvent employé) est un champignon lignivore qui peut être à l'origine de désordres importants :

[Mэрule](#) - [Wikipédia](#)

Parfois, le vendeur d'un bien immobilier est réticent à l'idée de faire part de l'infestation de son bien mis en vente par ce champignon, qui fait fuir les acheteurs et peut remettre en cause la vente.

Il arrive aussi que le bien soit vendu sans que le vendeur connaisse les désordres causés par ce champignon présent et à l'œuvre dans la maison qu'il vend.

Les décisions des tribunaux sur la responsabilité ou l'absence de responsabilité du vendeur sont assez fréquentes.

Voici par exemple, un arrêt qui juge que l'acheteur ne peut invoquer la garantie des vices cachés dès lors qu'il connaissait l'existence du vice constitué par la présence de mэрule :

« Attendu, selon l'arrêt attaqué (Caen, 24 septembre 2013), que par acte sous seing privé du 31 octobre 2009, réitéré par acte authentique du 19 décembre 2009, la société Immobilier VDV a vendu à la société Capucine Zibaut & cie (la société Capucine Zibaut) un immeuble à restaurer ; qu'ayant constaté la présence de mэрule, la société Capucine Zibaut a assigné la venderesse en paiement de diverses sommes au titre de la garantie des vices cachés ; que la société Immobilier VDV a appelé en garantie M. X..., qui avait réalisé l'état parasitaire de l'immeuble ;

Attendu qu'ayant constaté que l'état parasitaire annexé à la promesse de vente attestait de la présence d'agents de dégradation biologique du bois, notamment de pourriture molle et de

coniofiores des caves, que l'acte notarié mentionnait la présence des agents de dégradation biologique du bois ainsi repérés et que l'acquéreur reconnaissait avoir été en mesure de visiter entièrement l'immeuble et de constater cette dégradation du bois et qu'y étaient annexés, outre un second état parasitaire rédigé en termes identiques, le rapport établi par le cabinet Immexpert faisant état d'importants facteurs de dégradation du bâti tels qu'un indice de présence de champignons lignivores sur le plafond de la salle de bains et un risque de rupture de la poutre de la salle de bains et dans lequel étaient incluses deux photographies montrant l'état de dégradation très avancé des bois, relevé que la méréule et le coniofioire étaient des champignons lignivores tout aussi dommageables pour le bois et que les états parasitaires employaient le terme générique de champignons lignivores et celui de coniofioire des caves et retenu que l'acquéreur avait ainsi connaissance au jour de la vente de la présence de champignons de nature à altérer la structure de l'immeuble et qu'il lui appartenait de prendre les mesures nécessaires pour estimer les conséquences exactes de cette infestation, la cour d'appel a pu déduire de ces seuls motifs qu'en l'absence de caractère caché des désordres, l'action de la société Capucine Zibaut en garantie des vices cachés ne pouvait être accueillie. »

Dans cette autre affaire qui concernait aussi un cas de présence de méréule cet arrêt juge que la clause d'exclusion de la garantie des vices cachés ne peut être invoquée par le vendeur d'un immeuble, car il était par ailleurs gérant d'une société dont l'activité était l'achat, la rénovation et la location d'immeubles et de biens immobiliers et que cette société étant un marchand de biens et un professionnel de l'immobilier, son gérant devait être considéré comme un professionnel de l'immobilier :

« Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rennes, 16 octobre 2014), que, par acte sous seing privé du 1er septembre 2006, réitéré par acte authentique le 16 novembre 2006, M. X...et Mme Y... ont vendu à M. et Mme Z... une maison d'habitation au prix de 250 000 euros ; qu'expliquant avoir découvert, après la vente, que la maison avait, pour partie, une ossature en bois attaquée par la méréule et que d'importants travaux de remise en état non prévus étaient nécessaires, les acquéreurs ont, après expertise, assigné les vendeurs en réparation de leurs préjudices, sur le fondement de la garantie des vices cachés ;

Attendu que M. X... et Mme Y...font grief à l'arrêt de les condamner à payer certaines sommes à M. et Mme Z... au titre des travaux de remise en état et en réparation de leur préjudice financier et moral ;

Mais attendu qu'ayant retenu qu'il ressortait de l'extrait K bis de la société TLA Concept, dont l'activité était l'achat, la rénovation et la location d'immeubles et de biens immobiliers, que M. X... en était le gérant depuis le 3 janvier 2005, que cette société était un marchand de biens et un professionnel de l'immobilier, qui avait, concomitamment à la vente litigieuse, rénové un immeuble, que le seul fait que la vente avait été réalisée au titre de la gestion du patrimoine personnel de M. X..., avec l'intervention d'un notaire mandaté par lui, n'était pas suffisant pour écarter la qualité de vendeur professionnel, laquelle n'était pas limitée à celui qui agit dans l'exercice de sa profession mais concernait également le particulier contractant dans un but personnel, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche sur la compétence de M. X... en matière de construction qui ne lui était pas demandée, a pu en déduire que celui-ci,

en raison de son activité de gérant depuis environ deux ans, devait être considéré comme un professionnel de l'immobilier et ne pouvait pas opposer à M. et Mme Z... la clause contractuelle de non-garantie des vices cachés. »

Un autre arrêt retient la responsabilité et la garantie d'un vendeur artisan maçon qui avait vendu un bien infesté dont il avait assuré lui-même la restauration :

« Attendu, selon l'arrêt attaqué (Douai, 19 octobre 2009), que par acte du 21 janvier 2000, et par l'intermédiaire de la société Cabinet X... (société X...), M. et Mme Y...ont vendu à M. et Mme Z...une maison d'habitation ; qu'ayant découvert la présence de la mэрule, ceux-ci ont, après expertise, assigné les époux Y...et la société X... en indemnisation de leur préjudice ;

Sur le premier moyen du pourvoi principal :

Attendu que les époux Y...font grief à l'arrêt de les condamner à payer aux époux Z...la somme de 40 806, 98 euros avec intérêts, alors, selon le moyen :

1°/ que le vendeur n'est pas tenu des vices apparents ou facilement décelables dont l'acheteur a pu se convaincre s'il avait fait preuve de vigilance ; que la cour d'appel qui a constaté l'état particulièrement dégradé de certaines pièces et éléments de la charpente invoqués par les vendeurs, mais qui a retenu que le vice litigieux était caché pour les acquéreurs dès lors que l'état de vétusté constaté ne permettait pas de rendre apparent le vice de la mэрule, nonobstant le devoir de vigilance des acquéreurs et le caractère facilement décelable du vice par un professionnel auquel les époux Z..., alertés par l'état global du bien, auraient dû faire appel, a violé les dispositions de l'article 1641 du code civil ;

2°/ que la clause exonératoire de garantie contre les vices apparents comme cachés est efficace, sauf lorsque la mauvaise foi du vendeur occasionnel est dûment constatée par les juges ; que la cour d'appel qui a refusé d'appliquer la clause exonératoire de garantie des vices cachés, au motif « qu'une telle clause ne peut toutefois pas recevoir application lorsque le vice était connu du vendeur qui ne l'a pas révélé à l'acquéreur », constatant que les époux Y...qui avaient procédé eux-mêmes à des travaux de rénovation de la maison ne pouvaient ignorer l'existence de la mэрule, sans néanmoins constater que la présence de la mэрule aurait été volontairement cachée par les vendeurs aux acquéreurs, a entaché sa décision d'un défaut de base légale au regard de l'article 1643 du code civil ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant relevé que le mauvais état de certaines pièces de la maison ne suffisait pas à rendre apparent le vice lié à la mэрule, que les époux Z..., acquéreurs profanes, ignoraient les éléments permettant de faire le diagnostic d'une telle contamination, que la rénovation récente, apparemment de qualité, du bâtiment par les époux Y...ne pouvait pas inciter

les acquéreurs à s'inquiéter de la présence éventuelle d'un champignon, que le seul fait qu'ils s'étaient faits accompagner lors d'une visite d'un membre de leur famille exerçant la profession de marbrier funéraire ne permettait pas de retenir qu'ils auraient dû voir le vice dont l'immeuble était affecté, la cour d'appel a souverainement retenu que l'infection par la mэрule était un vice caché pour les acquéreurs ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant relevé que M. Y..., artisan maçon, professionnel de la construction, avait réalisé lui-même les travaux de rénovation, que l'expert indiquait que les attaques de la mэрule étaient antérieures à la vente du bien aux époux Y..., qu'il avait constaté au dos des panneaux de lambris que M. Y... avait démontés un taux de contamination de 20 % par la mэрule, que les époux Y... considéraient que les signes de la mэрule étaient visibles et ne contestaient pas avoir eu connaissance du vice, la cour d'appel en a justement retenu que la clause d'exonération de garantie ne pouvait s'appliquer. »

Voici un autre arrêt qui retient la mauvaise foi du vendeur :

« Attendu, selon l'arrêt attaqué (Douai, 12 avril 2007), que les époux X... ont acquis un bien immobilier appartenant aux époux Z... ; qu'ayant découvert la présence de mэрule, ils ont assigné leurs vendeurs, sur le fondement de la garantie des vices cachés, en réparation de leur préjudice, incluant le coût des travaux de réparation des désordres ; que les époux Z... leur ont opposé la clause d'exclusion de garantie figurant au contrat de vente et ont appelé en garantie leurs propres vendeurs, les époux Y... ;

Sur le moyen unique du pourvoi incident :

Attendu qu'ayant, par motifs propres et adoptés, relevé que la structure du plancher était menacée par l'attaque de champignons, lesquels étaient suffisamment développés pour que M. Z... ne puisse y voir l'expression d'une simple vétusté, que les solives étaient totalement dégradées sur 30 à 40 cm, créant un vide par rapport au mur porteur et qu'en 1996 M. Z... avait mis en place des poutres de soutien et de renforcement à côté des solives infestées, la cour d'appel, qui a souverainement retenu que de telles dégradations ne pouvaient, même pour des profanes, ne pas induire la présence de mэрule, en a déduit, sans être tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, que les époux Z... étaient de mauvaise foi et a légalement justifié sa décision de ce chef ;

Mais sur le premier moyen du pourvoi principal :

Vu les articles 1643 et 1645 du code civil ;

Attendu que pour limiter la condamnation des vendeurs aux frais de remise en état du plancher en bois du deuxième étage, l'arrêt retient qu'en ce qui concerne les atteintes du mэрule dans les autres zones, notamment derrière les habillages en bois en façade au niveau du premier étage et au niveau des chambres du deuxième étage, aucun élément du dossier ne permet de retenir que les époux Z... avaient lors de la vente connaissance de ces vices, qu'eu égard à leur qualité de profanes en matière de construction, il ne peut être déduit de la seule connaissance de l'état des anciennes solives du plancher du deuxième étage que d'autres éléments risquaient d'être atteints par le mэрule, et que les bois n'étaient pas visibles sans destruction des parois de sorte qu'il convient de faire application de la clause de non-garantie ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la connaissance de la présence de mэрule dans l'immeuble obligeait le vendeur de mauvaise foi à réparer tous les désordres imputables à ce vice, la cour d'appel a violé les textes susvisés. »