



## Découverte probable de mэрule quelques mois après achat...

Par **clairemp**, le **15/02/2011** à **17:39**

Bonjour,

J'ai acheté une maison en mai 2010, elle est loin d'être neuve mais semblait saine. Nous avons commencé à y faire pas mal de travaux pour l'améliorer et la rendre agréablement habitable.

Nous avons remarqué au bout de quelques mois que le plancher devant l'évier de la cuisine commençait à s'effondrer, c'est vieux et on a pensé à une petite fuite sous l'évier il y a un mois, le plancher étant de plus en plus instable, nous avons enlevé le lino, en dessous, tout était moisi sous ce lino et la partie devant l'évier, carrément pourrie mon ami a dégagé ça et trouvé une fuite qu'il a réparée de suite, mais ensuite il a dégagé tout ce qui était pourri et le bout des poutres de la "cave" à cet endroit était mort, complètement désagrégé

il existait une trappe dans cette pièce qui allait dans ce genre de sous sol (8 m<sup>2</sup> environ avec 1.20 au plus de hauteur)

il semble que cette partie aie été bouchée il ya quelques années, aux dire de la soeur de la vendeuse, donc plus de ventilation

nous n'avons avant l'achat, jamais pu aller dessous, il aurait fallu crever le lino pour la retrouver (et ainsi abimer le revêtement de sol) mais j'avais insisté auprès de l'agence immobilière pour que les gens qui faisaient les diagnostics y aillent pour voir en dessous (termites etc ...) mais malgré mes demandes ils n'y sont pas allés (j'ai des mails, mais ça n'a pas été fait)

voilà, donc lorsqu'on a ouvert .... grappe de champignons blancs qui ressemblent fortement à

toutes les photos que j'ai pu voir de la mэрule, stade avant la période de libération des spores (je me suis beaucoup documentée là dessus, car j'ai pris peur)  
toutes les conditions sont requises pour son développement : pas de luminosité, confinement, fuite d'eau et température adéquate car c'est de la terre battue là dessous

je n'ai pas encore fait faire d'analyse, je fais un peu "l'autruche" car j'ai peur de ce que je vais découvrir, en même temps je suis certaine, à 95% que c'est de la mэрule  
les cas de figure de son apparition sont totalement identiques à ce qui se passe chez moi  
j'en ai aussi de l'autre côté de la cuisine, car le voisin a une grange recouverte de vigne vierge et les racines s'enfilent notamment dans l'angle de ma partie de trottoir et c'est toujours humide là dehors et dedans.... il ya aussi ces champignons, au même stade, sur les poutres  
....

c'est un peu long mais quel recours ai je : vendeur, agent immo (qui a refusé d'aller voir), assurances?  
merci d'avance

Par **mumu17780**, le **15/02/2011 à 19:14**

Bonsoir,

J'ai un problème qui ressemble fortement au votre.

Moi j'ai acheté une maison construite à flanc de falaise sur 3 niveaux en avril 2009. Trois semaines après mon emménagement j'ai subi une tempête de grêle et l'eau passait partout. Mon mari a voulu ôter le lambris qui recouvrait le plafond du rez-de jardin qui est notre pièce principale. Et là horreur ! les termites lui sont tombées dessus. Nous avons aussitôt fait constater par un huissier qui a dressé un procès verbal bien entendu de notre poche environ 250€. Mais s'il n'y avait que ça ! nous avons aussi découvert une multitude de vices cachés. Nous avons dû prendre un avocat. A l'heure actuelle nous vivons avec des étais partout pour sécuriser la maison car elle est devenue trop dangereuse. Nous ne devrions plus être dedans. Mais nous n'avons pas les moyens de prendre un loyer.

Je vous conseille vivement de prendre un avocat (nous ça va faire 2 ans que nous avons entamé une procédure) et c'est loin d'être fini.

Je ne vous cache pas qu'il va falloir être très fort moralement car c'est épuisant, il faut se battre pour obtenir réparation. Nous avons déjà eu 2 expertises avec toutes les parties incriminées et les avocats et notre 3ème expertise aura lieu jeudi 17 février 2011. Tout ça coute très cher les expertises reviennent à 2300€. Surtout renseignez-vous auprès de votre protection juridique c'est eux qui on prit notre dossier et nous ont conseillé, ils paient une partie des frais.

Surtout n'attendez pas vous avez deux ans pour dénoncer les problèmes de votre maison à la date d'achat.

Je me tiens à votre disposition pour vous donner des conseils.

N'hésitez pas

Par **clairemp**, le **15/02/2011 à 20:40**

merci de votre réponse

en tout premier, il faut que j'arrive à convaincre mon ami que c'est bien de la mэрule, il faut pour ça que je fasse faire une analyse ...

Par **clairemp**, le **17/02/2011 à 08:08**

bonjour Mumu

pour quelle raison faut il trois experts? je ne comprends pas si la chose est constatée ....

ce que je souhaite savoir et c'est dans ma question, **qui pourrait être responsable de cette invasion?** enfin hormis l'humidité

**les propriétaires?** vice caché ou pas, il y a une clause dans l'acte de vente, mais il me semble avoir lu sur un autre forum que dans la mesure où ça pouvait rendre la maison impropre à son "but" : l'habiter, il était possible de négocier quelque chose

ensuite que c'était la responsabilité de **LEUR assurance** et non de la mienne puisqu'à la base il y avait un dégât des eaux

et puis, même si dans mon département, le Lot, la recherche de mэрule n'entre pas dans les diagnostics (ça l'est en corréze à 12 kms .... mais la mэрule avec ses ptites jambes sait lire et repart de suite chez elle et ne passe pas le panneau marqué Lot, bien sûr !!!)

j'ai demandé à ce que **les diagnostiqueurs** aillent voir en dessous de ce plancher de cuisine recouvert de lino, il y avait une trappe selon le vendeur, mais il ne voulais pas abimer le lino (finalement on l'a enlevé car il y avait ce trou qui s'agrandissait dessous et on a trouvé une petite trappe)

mais.....lorsqu'ils ont fait les diagnostics, s'ils avaient fait leur boulot correctement (c'est le fils de l'agence immo = collusion car j'ai eu de gros pbs avec eux) ils auraient vu ce qu'il y avait dessous

et même sans chercher de la mэрule, s'il y avait eu des termites dans le bois dessous le plancher, ils ne l'auraient pas vu, donc le boulot est mal fait

j'avais pourtant insisté par mail (je les ai toujours ) auprès de l'agence, dont la fille s'est passablement fichue de moi ....

sans doute y a t'il un recours à ce niveau?

**si quelqu'un peu répondre juridiquement à ce problème**, ça me soulagerait un peu, je pourrais alors prendre une décision car payer dans le vide, je ne peux pas j'ai acheté cette maison pas chère car j'ai peu de moyens, je ne pense pas que je pourrai payer des experts et des avocats si je n'ai pas une bonne chance d'avoir la justice de mon côté

merci de vos réponses

Par **mimi493**, le 17/02/2011 à 14:04

Dans l'acte de vente, avez-vous un diagnostic parasitaire ?  
Pour les termites, il faut aviser la préfecture, voir si votre maison est dans une zone à diag obligatoire pour les termites.

Par **clairemp**, le 17/02/2011 à 16:52

oui bonjour,

bien sûr j'ai un diagnostic parasitaire, pour le termites, mais dans mon département, pas de diagnostic mэрule  
:-(((

de toute façon, vu qu'ils ne sont pas allés dans ce sous sol pour le reste, ils ne l'auraient pas fait non plus pour les champignons éventuels ...  
ils n'ont donc pas fait leur boulot car des termites, il pouvait y en avoir là dessous aussi mais ils ne sont pas allés voir

quelqu'un peut il me dire où je pourrais faire analyser cette cochonnerie,  
après je compte prendre RV avec la notaire et lui expliquer le cas, j'espère qu'elle pourra m'aiguiller vers une quelconque responsabilité du vendeur ou du diagnostiqueur car là, si c'est vraiment de la mэрule (et vu tout ce que j'ai compulsé sur le net, je suis certaine à 95%) ma maison est fichue et je n'ai que ça  
on y a fait plein de travaux avant de découvrir cette cochonnerie, j'y ai mis tout mon argent, et j'ai 10 ans d'emprunt à couvrir  
je n'ai donc plus d'argent pour tout casser et faire un traitement en profondeur, et ..... plus de maison à plus ou moins long terme, que mes yeux pour pleurer  
je ne suis plus toute jeune, je me suis crevée pour avoir cette maison et voilà le résultat!

tout ça parce qu'il y a des vendeurs malhonnêtes et des gens qui ne font pas leur boulot, à presque 60 ans je ne me vois pas me battre pendant 10 ans pour récupérer mon bien, je n'aurai pas la force

Par **mumu17780**, le 17/02/2011 à 20:56

Bonjour clairemp,

Vous allez devoir démontrer que les anciens propriétaires avaient connaissance de ces faits. Je vous expliquais que j'avais eu 3 expertises car moi il y a 5 propriétaires avant nous et notre avocate ne cache pas qu'il va y en avoir certainement une 4ème.  
Il y a un propriétaire que l'on ne retrouve pas et elle va faire intervenir un investigateur car c'est le 5ème avant nous qui aurait fait des rafistolages qui rendent la maison impropre à l'habitation. Nous c'est très embrouillé nous avons même fait appel à Julien Courbet mais il n'a pas pu nous aider car dossier trop complexe.

Et aujourd'hui nous avons eu notre 3ème expertise. C'est très éprouvant et fatigant. Il faut à tout prix que votre ami se décide à faire quelque chose car comme je vous ai dit précédemment on n'a que deux ans après signature de l'acte pour intervenir. Nous aussi nous n'avons pas beaucoup d'argent mon contrat d'avenir tire à sa fin et mon mari a été licencié économique. Pour le moment nous avons déboursé environ 6000€ de notre poche récupérable soi-disant en dommages et intérêts.

Je vous souhaite bon courage.

Si vous souhaitez me contacter par téléphone pour en parler de vive voix et me poser des questions contactez moi sur ma messagerie.

Par **mimi493**, le **17/02/2011** à **21:08**

[citation]Vous allez devoir démontrer que les anciens propriétaires avaient connaissance de ces faits. [/citation]  
non, le vice caché existe même si le vendeur ignorait les faits

Par **clairemp**, le **18/02/2011** à **16:25**

merci pour vos réponses

donc ... juridiquement, même si le vendeur n'avait pas connaissance des faits (je le pense mais je n'en suis pas certaine, comment savoir vraiment ??)  
il est possible de négocier quelque chose  
pourtant il me semble avoir lu récemment que s'il y avait une clause contre les vices cachés dans l'acte authentique, on n'avait aucun recours ....  
je vais relire mon acte, mais il me semble bien que c'est le cas :-(((

sur une maison ancienne, je le comprends, il peut toujours y avoir des malversations, là c'est différent...

je vais continuer à chercher et faire les analyses, j'ai parlé à mon ami et puis .... c'est MA maison (ça me gênait car c'est lui qui fait les travaux mais je serais encore plus ennuyée si tout devait pourrir, autant de travail gaspillé ...)

je vous tiens au courant, ça va prendre un certain temps je suppose  
merci encore  
si vous avez des idées ou des faits, n'hésitez pas

Par **a2nou**, le **18/02/2011** à **19:28**

Bonsoir, concernant les clauses d'exclusion des vices cachés dans un contrat, elles ne sont valables que si le vendeur est un particulier.

Il me semble que le diagnostic pour la merule est le même que celui pour les parasitaires.

Si vous démontrez qu'il y a des termites dans cette "cave", on peut considérer qu'il y a une faute du professionnel ayant réalisé le diagnostic donc ouvre l'action en responsabilité contractuelle pour faute (obligation de résultat pour ce type de prestation non?).

Voilà mes quelques remarques sur votre problème. Je ne suis pas un expert dans ce domaine mais si ça peut vous aider à ouvrir de nouvelles pistes...

Cdlt

Par **clairemp**, le **18/02/2011 à 20:36**

bonsoir,

hélas .....c'est un particulier

et dans le Lot le diagnostic m'érule ne se fait pas alors qu'en Corrèze, à 12 kms de là, oui

je n'ai pas de termites dans le sous sol, mais.... vu qu'ils n'y sont pas allés, il aurait pu y en avoir c'eût été pareil, sauf que j'aurais pu les attaquer pour ça

cependant, même sans diagnostic obligatoire de m'érule, je suppose que s'ils y étaient allés, ils l'auraient vue et m'en aurait informée et aussi de la fuite d'eau ... (y'a pas de fumée sans feu, ni de m'érule sans eau)

seulement, ils n'ont pas fait leur boulot correctement, en omettant sciemment (car j'avais expressément demandé qu'ils aillent en dessous, ça a fait rire l'abrutie de l'agence immo) de faire leur travail à fond

j'estime donc qu'ils sont en tort

j'ai la preuve qu'ils n'y sont pas allés, il aurait fallu qu'ils coupent le lino et il n'y a rien eu, impossible autrement de passer par la trappe

on aurait également vu plus tôt que tout était pourri sous le lino.....,les planches hydrofuges étaient pourries et ça puait affreux

ces gens ne sont là que pour encaisser

idem leur diagnostic électrique, ça je le savais, mais ils n'ont rien signalé alors qu'il a fallu refaire l'installation entière ...

c'est du grand n'importe quoi très dangereux....

en résumé c'est scandaleux et s'il s'avère après analyse que je ne me suis pas trompée et que c'est bien de la m'érule, ma maison est fichue

on a fait plein de travaux en peu de temps, le grenier est fini, on a refait un escalier et deux chambres ainsi que la salle d'eau, j'y ai mis tout ce que j'avais et aussi beaucoup de main d'oeuvre.....

je suis presque désespérée

je garde juste l'espoir que ça n'est pas de la m'érule, mais j'ai tellement regardé sur le net, on peut difficilement se tromper .....

Par **clairemp**, le **18/02/2011** à **20:38**

bonsoir,

hélas .....c'est un particulier

et dans le Lot le diagnostic mэрule ne se fait pas alors qu'en Corrèze, à 12 kms de là, oui

je n'ai pas de termites dans le sous sol, mais.... vu qu'ils n'y sont pas allés, il aurait pu y en avoir c'eût été pareil, sauf que j'aurais pu les attaquer pour ça

cependant, même sans diagnostic obligatoire de mэрule, je suppose que s'ils y étaient allés, ils l'auraient vue et m'en aurait informée et aussi de la fuite d'eau ... (y'a pas de fumée sans feu, ni de mэрule sans eau)

seulement, ils n'ont pas fait leur boulot correctement, en omettant sciemment (car j'avais expressément demandé qu'ils aillent en dessous, ça a fait rire l'abrutie de l'agence immo) de faire leur travail à fond

j'estime donc qu'ils sont en tort

j'ai la preuve qu'ils n'y sont pas allés, il aurait fallu qu'ils coupent le lino et il n'y a rien eu, impossible autrement de passer par la trappe

on aurait également vu plus tôt que tout était pourri sous le lino....,les planches hydrofuges étaient pourries et ça puait affreux

ces gens ne sont là que pour encaisser

idem leur diagnostic électrique, ça je le savais, mais ils n'ont rien signalé alors qu'il a fallu refaire l'installation entière ...

c'est du grand n'importe quoi très dangereux....

en résumé c'est scandaleux et s'il s'avère après analyse que je ne me suis pas trompée et que c'est bien de la mэрule, ma maison est fichue

on a fait plein de travaux en peu de temps, le grenier est fini, on a refait un escalier et deux chambres ainsi que la salle d'eau, j'y ai mis tout ce que j'avais et aussi beaucoup de main d'oeuvre.....

je suis presque désespérée

je garde juste l'espoir que ça n'est pas de la mэрule, mais j'ai tellement regardé sur le net, on peut difficilement se tromper .....

Par **solene2222**, le **10/11/2011** à **14:51**

Bonjour,

Je suis journaliste pour une nouvelle émission sur les travaux qui propose de l'aide aux propriétaires:

Votre maison est infestée par la mэрule, ou des nuisibles comme termites ou capricornes..

Des experts sont à votre disposition pour vous aidez!

Contactez moi vite pour en parler ensemble au 01 41 86 14 75.

A très vite,

Solène

Par **mumu17780**, le 10/11/2011 à 15:40

Bonjour,

Il va bientôt y avoir 3 ans que j'ai entamé une procédure pour invasion de termites et vices cachés dans ma maison. J'ai frappé à toutes les portes et j'en suis presque au même point. Les états pour sécuriser ma maison sont toujours là. Mais dans mon cas les termites ne sont pas le seul problème, le plus important ce sont les vices cachés (c'est-à-dire tous les rafistolages au niveau des planchers : matériaux impropres à ce genre d'emploi) et le risque d'effondrement de la structure intérieure. Jusque là je prenais mon mal en patience, sachant qu'un jour mon affaire aboutirait enfin, mais je suis anéantie depuis que mon avocate m'a appris qu'un des précédents propriétaires avait été retrouvé et avait reconnu avoir fait tous ces travaux dangereux dans la maison, mais le bouquet c'est que cette personne n'est pas solvable et que je vais pouvoir m'asseoir dessus. Je suis actuellement au chômage et mon mari n'a toujours pas retrouvé de travail et nous avons une fille de 15 ans qui vit cette galère au quotidien. Je voulais justement faire appel à mon journal local "Sud-Ouest" pour faire un reportage sur notre situation et sensibiliser les gens sur ce genre d'arnaque. Je ne sais plus que faire pour nous sortir, ma famille et moi de cette situation inextricable, je dois vous dire que j'ai 55 ans et je n'ai plus le courage de me battre contre des moulins à vent. Vos conseils seraient les bienvenus.

Par **solene2222**, le 10/11/2011 à 15:45

Parlons en ensemble,  
Contactez moi au 01 41 86 14 75 ou laissez moi votre numéro de téléphone sur  
solene.choplain@yahoo.fr  
A tout de suite,  
Solène

Par **Journaliste Prod M6**, le 12/07/2013 à 18:11

APPEL A TEMOIN //

Journaliste pour M6, je réalise un reportage sur les escroqueries immobilières (en termes de malfaçons et de vices cachés).

- Vous vous êtes rendu compte, quelques mois après votre achat immobilier, d'un problème (proximité avec une future LGV, fissure, canalisations défectueuses, insectes xylophages, mérules, etc...) qui vous semble avoir été camouflé par les anciens propriétaires.

- Vous êtes en procédure avec les anciens propriétaires de votre bien pour cause de "vices

cachés".

Si vous souhaitez témoigner, n'hésitez pas à me contacter.

Bien cordialement,

Camille  
Journaliste / Enquêtrice  
adressejournaliste@gmail.com

Par **caille29**, le **29/08/2013** à **22:45**

Bonjour,

Nous avons vraiment besoin d'aide.

Nous avons signés un compromis d'achat pour une maison et une semaine avant la signature, alors que nous avons eu les clefs pour nous faciliter l'emménagement en raison de la rentrée scolaire nous avons découvert des vices cachés dans la maison. Nos meubles sont coincés la bas car nous avons demandés aux propriétaires de nous expliquer et de nous dire quelle était la matière sur l'une des poutres de la maison qui est apparemment et ressemble à un champignon. Le jour même de la découverte nous avons fait venir une entreprise qui nous a confirmé la chose. Il a fait venir un diagnostiqueur de son coté qui n'est pas un spécialiste du bois, qui n'est pas assuré pour cette garantie non plus et qui ose me dire que c'est de la poussière. Depuis nous avons pris un avocat, mais les propriétaires ont profité de la situation pour changer les serrures du logement en attendant une expertise qu'ils ont refusé. Nous avons des preuves photos, la preuve du professionnel des maladies du bois, mais à ce jour nous sommes coincé entre deux logements, ne pouvant signer sans expertises sachant que le diagnostique est faux et qu'il met la santé de nos enfants en danger car ils sont hyper allergique aux moisissures et champignons. Comment pouvons nous faire pour se sortir de là. Sachant que nous ne pouvons pas annuler la vente car nous avons versés l'acompte obligatoire que nous ne pouvons pas nous permettre de perdre. Nous ne pouvons pas ignorer ce champignon ni les traitements que cela va engendrer. Le propriétaire avait caché les choses de façon a ce que l'on découvre pas avant la vente. J'ai été curieuse et voilà. J'ai découvert aussi qu'il avait posé les placo platre qui cache tous les murs de façon a faire palir car aucun n'est fixé dans les verticaux. Juste à l'horizontale et il nous dit qu'il faut qu'on lui prouve que ce n'est pas de cette façon que cela se pose. C'est catastrophique pour nous, car nous achetions une maison avec seulement des finitions et ont se retrouve à tout reprendre à zéro si on signe alors que les conditions depuis la signature du compromis ont changés. Ils ont depuis cassé un plafond, pas respecté leurs engagements, ils ont fait installé un disjoncteur sur un cadre de fenêtre, ce qui est une aberration, ils ont changés le système de chauffage laissant un trou énorme sur les bois de la terrasse, la toiture ce que nous venons d'apprendre manque d'ardoise alors qu'elle était soit disant neuve, il devait s'occuper d'infiltration d'eau dans ce que je vais appeler la réserve et l'infiltration est toujours là etc....., . La maison est assuré à notre nom puisque nos meubles sont dedans avec un courrier l'autorisant jusqu'à la signature de leurs part. Sans la date de signature. Les affaires de nos enfants sont à l'intérieur, c'est un drame à une semaine de la rentrée scolaire. Ils prétendent accepter des entreprises de notre part maintenant mais ils veulent qu'un diagnostique ciblé alors que l'on a vu d'autre vice caché. Comment pouvons nous nous sortir de là. Pouvons

nous faire faire un diagnostique de tout et pouvons nous les obliger à payer la différence par rapport à la vente ? Peuvent ils annuler la vente si les travaux chiffres trop ? Qu'est ce qui est mieux dans notre cas et surtout une maison qui nous réserve tant de surprise alors que d'apparence au départ elle n'avait rien puisque tout est caché ? L'agence immobilière nous donne l'impression de faire d'une part pression sur nous mais en plus elle voudrait finir son affaire au plus vite se fichant de nos intérêts. Est ce que si on va jusqu'à la signature on peut se retourner après sur l'agence et sur les anciens propriétaire ? Nous voyons notre avocat lundi et pour l'instant on est très inquiet. Les traitements peuvent couter très cher et le soucis est que si on n'a pas les moyens financier de les faire, on risque la vie de nos enfants. J'aimerais témoigner aussi mais j'ai besoin aussi de conseils. J'espère que vous pourrez m'aider car j'en peux plus. J'ai perdu 4 kilo en une semaine, le médecin m'a mis sous anxiolytique, on est perdu est très stressé.

Merci de votre aide

Par **caille29**, le **29/08/2013** à **22:47**

Bonsoir,

Excusez moi, je ne sais pas si j'ai mis ceci au bon endroit, mais cela ressemble fortement à votre détresse aussi et depuis vous avez peut être des solutions à m'apporter.

Pleins de courage à tous.