

**Zeitschrift:** Générations  
**Herausgeber:** Générations, société coopérative, sans but lucratif  
**Band:** - (2019)  
**Heft:** 111

**Rubrik:** Droit : quand la mérule pleureuse surgit

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 15.03.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Quand la mэрule pleureuse surgit

Que faire lorsque vous achetez un bien immobilier et que vous vous apercevez, par la suite, qu'il abrite le fameux champignon des maisons qui dégrade inexorablement le bois ?



CORINE ROSSET BONVIN  
Notaire à Carouge

swisNot.ch

Gérald vit à Saint-Luc. Il est guide de montagne de profession et se charge également de bâtir des chalets ou d'analyser les caves, lorsqu'on le lui demande.

Gérald a eu, au cours de sa carrière, de nombreuses occasions de trouver chez ses clients des cas de mэрules. Lorsqu'il en parle, il met très vite en garde son interlocuteur contre la mэрule pleureuse. La plus dangereuse, explique-t-il.

La mэрule est un mal vicieux, raconte-t-il encore. Elle vit dans le bois, et peut se développer tranquillement au soleil sans que personne la remarque. Ce n'est que lorsque ce même bois sera utilisé, à l'abri de l'astre discret, qu'elle se révélera aux yeux du malheureux propriétaire foncier, qui ne les aura désormais plus que pour pleurer.

Pour Gérald, dans l'hypothèse d'une vente immobilière, la mэрule devrait être considérée comme un défaut à charge du vendeur.

## ATTENTION AUX CLAUSES PARTICULIÈRES !

En principe, Gérald a raison. Le vendeur est tenu de garantir l'acheteur tant en raison des qualités promises qu'en raison des défauts de l'immeuble. Il répond de ces défauts même s'il les ignorait.

Cependant, la plupart des contrats de vente immobilière prévoient une clause limitant ou excluant une telle responsabilité, sauf en cas de dissimulation frauduleuse. L'hypothèse de la dissimulation frauduleuse est notamment réalisée lorsque le vendeur omet d'aviser son cocontractant d'un défaut dont il avait pourtant connaissance.

Il est également fondamental pour un acheteur éventuel de retenir qu'il a, de par la loi, un devoir de

vérifier l'état de l'immeuble aussitôt qu'il le peut et d'aviser sans délai le vendeur s'il découvre un défaut dont ce dernier est garanti.

Le délai d'annonce, de sept à dix jours à compter de la découverte du défaut, est très court et les conséquences d'une légèreté dans son respect peuvent être lourdes. A défaut de les exercer en temps utiles, l'acheteur perd en effet purement et simplement ses droits de garantie, et le vendeur est libéré de toute responsabilité.

Enfin, l'acheteur doit garder à l'esprit le délai de prescription pour l'action en garantie des défauts. Celui-ci est en principe de cinq ans à compter de la livraison, lorsque des éléments intégrés à l'ouvrage immobilier sont à l'origine d'un dommage.

L'acheteur et le vendeur peuvent conventionnellement réserver un délai plus long. Un délai plus court peut aussi être prévu, mais à des conditions restrictives. Est exclue, par exemple, la clause prévoyant une réduction du délai si l'immeuble est destiné à l'usage personnel ou familial de l'acheteur.

## CE QU'IL FAUT RETENIR

- Lors de l'acquisition d'un immeuble, l'acheteur doit faire, dès l'entrée en jouissance, les vérifications utiles et aviser sans retard le vendeur des défauts éventuels.
- En pratique, vu l'exclusion des garanties, l'acheteur fera une visite attentive (cas échéant à l'aide d'experts) avant l'achat.
- L'acheteur se souviendra qu'une clause qui supprimerait ou limiterait la garantie est nulle dans l'hypothèse d'un vice frauduleusement caché par le vendeur. Il prendra également garde au délai de prescription de cinq ans pour l'action en garantie des défauts.

DR