

VADE MECUM EN CAS D'INONDATION

A l'attention des sinistrés

(sources : sites de l'ANIL et service public.fr)

I / INONDATIONS EN CHARENTE / ARRÊTE DE CATASTROPHE NATURELLE / DECLARATION DE SINISTRE

• ARRÊTE DE CATASTROPHE NATURELLE :

A la suite des crues intervenues au mois de février en Charente, un arrêté de catastrophe naturelle en date du 10 février 2021 pour les inondations et coulées de boue intervenues sur la période du 3 février 2021 au 9 février 2021 a été pris :

L'arrêté établit, pour le Département de la Charente, une liste de 48 communes dont les demandes de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ont été acceptées en application du Code des assurances pour les dommages causés par les inondations et coulées de boue, les inondations par remontée de nappe phréatique, les mouvements de terrains (hors sécheresse géotechnique) et les séismes : <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000043130051>

La liste des 48 communes de Charente, dont les demandes ont été acceptées sont les suivantes :

Communes d'Ambérac, Angoulême, Balzac, Bassac, Bourg Charente, Boutiers Saint Trojan, Cellettes, Champmillon, Chapelle (La), Châteaubernard, Châteauneuf-sur-Charente, Cognac, Coulonges, Fléac, Fontenille, Fouqueure, Genac-Bignac, Gensac-la-Pallue, Gond-Pontouvre, Jarnac, Javrezac, Julienne, Linars, Luxé, Mainxe-Gondeville, Mansle, Marcillac Lanville, Marsac, Merpins, Montignac-sur-Charente, Mosnac, Nersac, Rouillet-Saint-Estèphe, Saint Amand de Boixe, Graves Saint Amant, Saint- Brice, Saint Genis-d'Hiersac, Saint Groux, Saint-Laurent de Cognac, Saint-Même-les-Carières, Saint-Yrieix sur Charente, Trois-Palis, Vars, Villognon, Vindelle, Vouharte.

• Textes :

- Assurance des risques de catastrophes naturelles : [code des assurances : articles L125-1 à L125-6](#)
- Règles d'assurance des risques de catastrophes naturelles : [code des assurances : articles A125-1 à A125-4](#)

• ASSURANCE-HABITATION ET INONDATION

L'assurance habitation « multirisques habitation » inclut obligatoirement la garantie catastrophe naturelle et couvre les dégâts subis par un logement et causés par catastrophe naturelle.

Les propriétaires et les locataires qui ont souscrit une assurance multirisque habitation, sont obligatoirement couverts pour les dégâts dus à une catastrophe naturelle. Les garanties catastrophe naturelle comportent toutefois des limites. La liste des exclusions varie selon les contrats. **Reportez-vous à votre contrat pour savoir dans quelles conditions votre assurance interviendra.**

- **À la suite de l'inondation de ma maison, quel est le délai pour déclarer mon sinistre ? Dois-je attendre un arrêté de catastrophe naturelle ?**

Quelle qu'en soit l'origine (tempête, inondation ou catastrophe naturelle), vous devez déclarer le sinistre à votre assureur multirisque habitation dès que vous en avez eu connaissance.

- Quand déclarer le sinistre ?

Un sinistre doit en principe être déclaré dans les cinq jours. Si un arrêté reconnaissant l'état de catastrophe naturelle est publié au Journal officiel, il est possible de déclarer le sinistre jusqu'à dix jours après cette publication. Dans tous les cas, il est préférable de prévenir la compagnie d'assurance dès la constatation du sinistre. En effet, les démarches ne dépendent pas de l'arrêté reconnaissant l'état de catastrophe naturelle et les dommages peuvent être couverts par un autre contrat d'assurance.

Dans la mesure du possible, essayez de prendre des précautions afin d'éviter l'aggravation des dommages, ces frais sont, en principe, pris en charge par votre assurance.

- **Qui doit déclarer le sinistre ?**

Il appartient au propriétaire de la maison d'habitation de déclarer le sinistre et au locataire également. Si le propriétaire n'est pas sur place, il est prudent d'aller constater rapidement les dégâts.

- Le **locataire** doit déclarer à son assureur la perte de son mobilier ou les détériorations intervenues à l'intérieur de son logement ; il en est ainsi lorsque la pluie a pénétré dans le logement. Il est recommandé au locataire d'avertir, systématiquement et sans tarder, le propriétaire, ou le cas échéant, le gérant, des dégâts au clos et au couvert pour qu'il puisse lui-même faire sa propre déclaration.
- Le **bailleur** doit déclarer à son assurance "multirisques" les dégâts immobiliers portant sur le clos et le couvert.

À défaut d'assurance souscrite par le locataire, l'assurance du bailleur interviendra.

Il est recommandé de se manifester auprès de la mairie, de déclarer le sinistre au préalable auprès de son assurance habitation (et d'attendre la publication de l'arrêté de catastrophe naturelle).

- **Comment établir la déclaration de sinistre ? Quels sont les documents à produire pour être indemnisé ?**

Vous pouvez faire votre déclaration sur papier libre, mais l'assurance peut être prévenue par mail ou téléphone. Toutefois, une déclaration par lettre recommandée avec avis de réception est conseillée pour disposer d'une preuve. Attention, en cas de catastrophe naturelle, vous devez utiliser un imprimé spécial que vous aurez demandé à votre assureur

La déclaration doit être datée et signée. Elle comporte un état estimatif des dommages subis (la liste chiffrée de tous les objets perdus ou endommagés) ainsi que tous justificatifs utiles (photos, factures d'achat ou de réparation, actes notariés, contrat de location, expertises etc...).

Il convient d'indiquer :

- vos coordonnées (nom, adresse),
- le numéro de votre contrat d'assurance,
- une description du sinistre (nature, date, heure, lieu),
- une liste chiffrée de tous les objets perdus ou endommagés accompagnée des documents permettant d'attester de l'existence et de la valeur des biens (factures, photographies par exemple) ; conserver les objets endommagés car ils seront examinés pendant l'expertise par l'assureur ou l'expert désigné.
- les dégâts causés à des tiers (par exemple si un arbre de votre propriété est tombé et a occasionné des dégâts chez un voisin),
- les coordonnées des victimes (éventuellement).

Attention : pour les véhicules, c'est l'assurance-automobile qui interviendra, même s'il se trouvait dans le garage de la maison sinistrée. En effet, les véhicules ne sont pas pris en compte dans les contrats multirisques habitation.

Votre assureur vous dispensera peut-être de l'obligation de lui transmettre un devis ; il vous indiquera si le passage d'un expert est nécessaire avant le début des travaux. Dans la mesure du possible, conservez les objets endommagés jusqu'au passage éventuel de l'expert.

Si, en accord avec votre assureur, vous réparez vous-même l'essentiel des dégâts, fournissez-lui les factures des matériaux.

- **Quels sont les biens et dommages garantis par l'assurance ?**

La garantie "catastrophe naturelle" ne couvre que les dommages matériels directs causés notamment par l'événement reconnu "catastrophe naturelle" et dans les conditions particulières de votre contrat multirisque habitation.

Elle couvre les dommages matériels directs dans les limites et conditions fixées par le contrat. Ainsi, vous serez couverts si les murs de la maison sont fendus, si la stabilité de la maison est

atteinte du fait d'un glissement de terrain, si des dommages sont causés à vos appareils électriques à la suite d'une submersion due à une inondation.

- **Quels sont les dommages exclus ?**

Tous les dégâts ne sont pas automatiquement garantis.

Les dommages indirects ne sont pas couverts. Il en est ainsi des préjudices financiers résultant des frais de déplacement et de relogement, perte de loyers, perte de la valeur vénale des fonds de commerce et frais divers, des honoraires d'expert, des dommages causés aux appareils électriques (équipement endommagé par une coupure de courant et non une submersion directe).

En général, les dommages causés aux terrains, plantations, clôtures ou résultant d'un défaut de construction ou d'entretien sont exclus.

Toutefois, pensez à bien relire les conditions générales de votre contrat. Parfois, il est prévu, à des degrés divers, la prise en charge de frais de déplacement, de relogement, de déblaiement et de mise en place de clôtures provisoires.

- **Comment est répartie la charge du sinistre entre l'assurance du bailleur et celle du locataire ?**

Les assureurs se répartiront la charge du sinistre. Dans tous les cas, il convient de bien relire son contrat d'assurance, car tous les dégâts ne seront pas automatiquement indemnisés. Des clauses d'exclusion sont souvent prévues.

- **Qu'en est-il des dommages causés aux éléments ou annexes non couverts par l'assurance ?**

En principe c'est au propriétaire qu'incombe la remise en état de tous les éléments détériorés lui appartenant et non couverts par la garantie catastrophe naturelle ; il en est ainsi de tous les éléments non assurés ou faisant l'objet d'une clause d'exclusion dans le contrat d'assurance (par exemple, l'enlèvement des arbres déracinés, le remplacement des volets détériorés...).

Les véhicules, même à l'intérieur d'un garage, ne sont pas couverts par le contrat habitation mais par l'assurance qui couvre le véhicule.

- **Comment l'assurance procède-t-elle à l'indemnisation ?**

L'assureur déterminera le montant des dommages et vous proposera une indemnité. Vos biens seront indemnisés selon les modalités prévues au contrat, mais il pourra rester à votre charge une franchise dont le montant est prévu conventionnellement.

- **Quelle franchise à votre charge ?**

Attention : la garantie « catastrophe naturelle » prévoit une franchise légale Le montant de cette franchise sera augmenté si votre commune n'est pas dotée d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles. Cette franchise légale est modulée selon la nature des biens endommagés.

- **Dans quel délai suis-je indemnisé ?** (source site service public)

Vous devez toucher une provision sur vos indemnités **dans les 2 mois** qui suivent :

- la date de remise de l'état estimatif des biens endommagés ou des pertes subies,
- ou la date de l'arrêté de catastrophe naturelle, si sa publication est postérieure.

Vous devez être indemnisés **dans les 3 mois** qui suivent :

- la date de remise effective de l'état estimatif des biens endommagés,
- ou celle de l'arrêté de catastrophe naturelle, si sa publication est postérieure.

- Concernant les modalités de remise en état de votre habitation, consulter la brochure *« Inondation : guide de remise en état des bâtiments »* publié par le *Ministère de la Cohésion et des Territoires (28 pages)* :

https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2019-05/dqaln_inondations_guide_remise_en_etat110310.pdf

II / INONDATION ET LOCATION

Quelles sont les conséquences juridiques des inondations sur les relations bailleurs / locataires ? Que devient le contrat de location : résiliation ou maintien du contrat ?

Les inondations dues à une catastrophe naturelle relèvent, dans la plupart des cas, des dispositions du Code civil relatives à la destruction totale ou partielle du logement loué. « *Si pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit ; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un ou l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement* » (art. 1722 du Code Civil).

- La perte totale de la chose louée équivaut à une destruction complète de l'immeuble. Pour l'application de ce principe, la jurisprudence se réfère au coût des travaux nécessaires supérieur à la valeur de l'immeuble
- Une destruction partielle peut être assimilée à une perte totale, lorsque l'usage même de l'immeuble (par exemple réseaux électriques et d'eau potable hors service) se trouve irrémédiablement compromis, ou n'est plus conforme à sa destination. En pratique, il convient d'attendre les conclusions du rapport d'expert d'assurance.

Pour déterminer les conséquences de l'inondation sur le contrat de location, il convient d'envisager les situations suivantes :

1^{ère} situation : la maison est définitivement inhabitable ou nécessite, pour le redevenir, des travaux de reconstruction :

Le contrat de location est résilié de plein droit. Dans ce cas, la résiliation s'opère de plein droit au jour de la survenance du sinistre.

La situation doit être attestée par un rapport d'expertise d'assurance.

Le locataire n'est donc pas tenu de délivrer un congé, même si le bailleur le lui réclame. Il n'est redevable des loyers que proportionnellement à la durée d'occupation et est fondé à demander le remboursement des loyers éventuellement payés d'avance, ainsi que le dépôt de garantie.

Toutefois, le locataire ne peut réclamer aucune indemnité au bailleur, conformément à l'article 1722 du code civil (arrêt de la Cour de cassation chambre civile 3^{ème} du 2 juillet 2003).

Le propriétaire n'a pas d'obligation de reloger le locataire ; la compagnie d'assurance se chargera de son relogement provisoire.

Le propriétaire n'est en aucun cas obligé de reconstruire.

2^{ème} situation : la maison est totalement mais temporairement inhabitable :

Il convient alors d'être prudent : en effet, si la notion de perte totale s'étend au cas où, par suite des circonstances, le locataire se trouve dans l'impossibilité de jouir du logement conformément à sa destination (*Cass. Civ. 22.11.22 et 17.10.68*), des jurisprudences anciennes considèrent qu'en cas de privation de jouissance temporaire et « équitable », il ne peut être question de résiliation de bail, mais seulement de diminution du prix.

Ainsi, pendant la période d'inondation, deux solutions :

- si l'on considère que le bail n'est pas résilié de plein droit, compte tenu du caractère temporaire de l'inoccupation, le loyer n'est pas dû puisqu'il n'y a plus de contrepartie.
- si l'on considère que, compte tenu de la durée importante d'impossibilité d'occuper le logement, il y a perte totale de la chose louée, le bail est résilié de plein droit (cf. cas de la maison totalement détruite).

Est visé le cas de destruction totale de l'habitation (perte physique), mais également l'impossibilité absolue et définitive d'en user conformément à sa destination ou si le coût de reconstruction représente un coût excédant la valeur du bien (perte économique), même si le bailleur reçoit une indemnité d'assurance, car il n'est pas tenu de l'affecter à la reconstruction.

3^{ème} situation : cas de perte partielle du logement, le contrat de location peut, au choix du locataire, être résilié ou maintenu :

Le logement est rendu partiellement inhabitable, lorsque l'état de l'immeuble entraîne une diminution de l'usage des lieux, mais reste habitable :

En ce cas, le locataire dispose d'une option :

- **Soit le locataire demande le maintien le contrat de location :**

1°) si le locataire occupe une partie du logement, il peut demander une diminution du loyer amiable ou judiciaire (en cas de désaccord, privilégier le recours au conciliateur),
2°) si le locataire quitte son logement et est relogé temporairement, il peut demander la suspension du contrat jusqu'à sa réintégration dans son logement.

En pratique, si un gîte est mis à disposition des locataires par les assurances, le loyer est suspendu si le locataire n'a pas accès au logement mais sera redevable des charges consommées. La diminution du loyer peut être demandée si le locataire garde l'accès à une partie du logement.

- **Soit le locataire demande au bailleur la résiliation amiable :**

Le locataire peut adresser un courrier au bailleur pour lui notifier son intention de résilier le bail ; la résiliation doit respecter un formalisme contractuel (un avenant en deux exemplaires daté et signé des parties, indiquant que les parties conviennent de mettre fin au contrat le (date)...). A défaut d'accord amiable, la résiliation peut être judiciaire, si le juge estime que la jouissance des lieux est impossible ; mais auparavant il convient de recourir au conciliateur de justice de secteur.

4^{ème} situation : la maison, tout en restant habitable, a été endommagée et nécessite de simples réparations :

Cette situation ne justifie pas la résiliation du bail (et ne relève plus de l'art. 1722 du Code Civil, mais de l'art. 6 c de la loi du 6.7.89 relatif aux obligations du bailleur). Pendant la période des travaux de réparation, le loyer devra être payé intégralement. Cependant si les travaux durent plus de 21 jours, le locataire pourra prétendre à une diminution de son loyer (article 4 r de la loi du 6 juillet 1989) ; le loyer sera alors diminué à proportion du temps et de la partie du logement inutilisable.

Si les réparations sont telles qu'elles rendent le logement inhabitable, le locataire peut faire résilier le bail.

• **Ce que peut demander le locataire :**

- **Le locataire peut-il contraindre le bailleur à le reloger ?**

Non, dans la mesure où il s'agit d'un cas de force majeure, le propriétaire ne peut être tenu pour responsable de la gêne occasionnée par les dégâts.

- **Qu'en est-il de l'hypothèse où le bailleur met à disposition un hébergement ?**

Le locataire pourra négocier une diminution du loyer, ce qui pourra couvrir le montant demandé par le propriétaire pour la mise à disposition de son hébergement ; à défaut de solution amiable, il pourra porter l'affaire devant le juge.

- **Le locataire peut-il demander une diminution de loyer pour la gêne occasionnée par les dégâts ?**

Dans la mesure où il s'agit d'un cas de force majeure, le propriétaire ne peut être tenu pour responsable de la gêne occasionnée par les dégâts.

Si le logement est rendu totalement inhabitable, la résiliation est alors de plein droit. Si le logement est rendu partiellement inhabitable, le locataire peut demander au propriétaire une diminution proportionnelle du loyer ou la résiliation du bail (voir ci-dessus article 1722 du code civil) ; en cas de désaccord, contacter un conciliateur de justice avant de saisir le juge.

- Le locataire peut-il demander une diminution du loyer pendant la durée des travaux ?

Si la durée des travaux de réparation nécessaires à la remise en état du logement excède 21 jours, le locataire pourra demander une diminution du loyer à proportion du temps et de la partie du logement inutilisable.

- Le locataire peut-il exiger la reconstruction des annexes détruites ?

Le locataire ne peut, en principe, exiger la reconstruction des annexes qui ont été détruites (garage, véranda, appentis de jardin, grange...), mais il peut demander une diminution du prix du loyer si l'élément détruit le justifie. En cas de désaccord entre le propriétaire et le locataire, il convient de saisir le conciliateur de secteur.

III / LE RELOGEMENT DES SINISTRES

Le relogement temporaire est généralement assuré par la compagnie d'assurance (nuitées d'hôtels ou en gîte, frais de gardiennage pour les meubles) ; par la suite elle est assurée par la Collectivité locale ou l'Etat.

*Rédigé par Mme Estela CHAPÉLIER – Conseillère-Juriste
ADIL 16 - Février 2021*