

VADE-MECUM EN CAS DE TEMPÊTE

A l'attention des sinistrés

I/ L'ASSURANCE TEMPÊTE

L'assurance habitation couvre les dégâts subis par un logement à la suite d'une tempête « garantie tempête » ou d'une catastrophe naturelle.

Les propriétaires et les locataires qui ont souscrit une assurance multirisque habitation, sont obligatoirement couverts pour les dégâts dus à la tempête ou à une catastrophe naturelle. Les garanties tempête et 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.**

- **Quels sont les dommages couverts par la garantie "tempête" ?**

La garantie "tempête, ouragan, cyclone" couvre, non seulement les effets du vent (tempête, ouragan, cyclone), mais aussi les dommages causés par la pluie, la neige ou la grêle. Les conditions de mise en œuvre de cette garantie sont définies par le contrat.

Tous les dégâts ne sont pas automatiquement garantis.

Les assurances ne garantissent que les bâtiments de "bonne construction", c'est-à-dire, construits pour plus de 50 % et couverts pour plus de 90 % de matériaux durs.

Pour bénéficier de cette garantie, il faut apporter la preuve d'une intensité anormale du vent (plus de 100 km/h très souvent) au moment du sinistre. Conserver tout élément de preuve. En pratique, les assureurs réclament souvent une attestation de la station météorologique la plus proche, ou exigent que le vent ait endommagé d'autres bâtiments "de bonne construction" dans un rayon de 5 km.

- **Les dommages matériels couverts :**

1°) Les dommages matériels causés par :

- L'action directe du vent ou du choc d'un corps renversé ou projeté par le vent (par exemple, les toitures endommagées, tuiles arrachées, façades abîmées par la chute d'un arbre ou la cheminée du voisin...);
- Le poids de la neige ou de la glace accumulée sur les toitures et les chéneaux ;
- L'humidité due à la pluie, la neige ou la grêle pénétrant à l'intérieur du bâtiment assuré et détruit ou endommagé par l'un de ces phénomènes naturels ;
- Le choc de la grêle sur les toitures.

2°) Cette garantie peut aussi couvrir des dommages indirects si le contrat le prévoit : privation de jouissance (frais de relogement), honoraires d'expert, dommages électriques, frais de déblais des décombres...

- **Et les dommages corporels ?** Les victimes peuvent être indemnisées si elles possèdent une garantie spécifique ("individuelle accident" ou "assurance décès-invalidité").

- **Quels sont les dommages non couverts par la « garantie tempête » ?**

En général, sont exclus de la garantie :

- Les bâtiments et hangars de construction légère, sauf si certaines conditions de sécurité sont respectées ;
- Les appentis de jardin et les vérandas ;
- Les stores, antennes, panneaux solaires, fils aériens et leurs supports ;
- Les volets, persiennes, gouttières, chéneaux et parties vitrées, sauf s'ils sont détruits en même temps que le bâtiment ou une partie du bâtiment ;
- Les vitres : c'est la garantie "bris de glace", lorsqu'elle a été souscrite qui joue ;
- Les plantations, arbres, clôtures... Si vos arbres ont été déracinés ou cassés sans provoquer de dommages, leur déblaiement reste à la charge des propriétaires à moins qu'une clause spécifique du contrat d'assurance n'ait prévu une indemnisation particulière ;
- Les dommages occasionnés par les débordements de sources, de cours d'eau et d'étendues d'eau. Les inondations, exclues de la garantie "tempête" et en général de la garantie "dégâts des eaux", sont couvertes par la garantie "catastrophe naturelle" si vous êtes dans une zone qui a fait l'objet d'un arrêté de "catastrophe naturelle".

- **Comment déclarer un sinistre ?**

- Quand déclarer le sinistre ?

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

Seuls sont, en principe, indemnisés les dommages survenus pendant le sinistre et au cours des 48 heures suivantes. Dans la mesure du possible, essayez de prendre des précautions afin d'éviter l'aggravation des dommages, notamment par le bâchage ou la couverture provisoire du bâtiment endommagé. Ces frais sont, en principe, pris en charge par votre assurance.

Il convient de se ménager une preuve, en adressant la déclaration par lettre recommandée avec avis de réception. Le délai normal de déclaration est de cinq jours ouvrés après la constatation des dégâts, en cas de tempête (ou de dix jours suivant la publication de l'arrêté de catastrophe naturelle au Journal Officiel).

Si le propriétaire n'est pas sur place, il est prudent d'aller constater rapidement les dégâts.

- Comment faire sa déclaration ?

Vous pouvez faire votre déclaration sur papier libre, ou en cas de catastrophe naturelle, sur un imprimé spécial que vous aurez demandé à votre assureur.

Vous transmettez dès que possible un état estimatif des pertes à votre assureur ; tout document peut être pris en considération : photos, factures d'achat ou de réparation, expertise, acte notarié.

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.

- 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.

À votre charge

Attention : la garantie « catastrophe naturelle » prévoit une franchise légale de 380 €. Le montant de cette franchise sera augmenté si votre commune n'est pas dotée d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles.

TEMPÊTE ET ACCEDANTS A LA PROPRIETE

- **Propriétaires accédants et contrat de prêt immobilier : le report d'échéance du prêt immobilier : un droit accordé par la loi :**

- Un sinistre peut constituer un motif de suspension temporaire du paiement de crédit auprès du créancier.
- Il ne met pas fin automatiquement au prêt ayant servi à son financement. Il convient de demander à l'établissement bancaire la suspension des prélèvements durant quelques mois, ce qu'en principe le banquier acceptera. Pour l'emprunteur, il s'agit d'un droit prévu par la loi, notamment par l'article L.314.20 du Code de la consommation et l'article 1343-5 du Code civil. Ces articles prévoient l'octroi du report ou de l'échelonnement du paiement d'un prêt immobilier ou du crédit à la consommation.
- Même avec la suspension des mensualités, l'emprunteur doit continuer à payer la cotisation d'assurance sur l'emprunt. Les mensualités reportées seront ensuite ajoutées à la fin initiale de l'emprunt ou réparties sur la durée restante.

Une fois le problème de suspension/échelonnement réglé, voici les prochaines étapes concernant votre bien immobilier :

- attendre que l'expert évalue le coût des dommages. Le rapport d'évaluation sera ensuite transmis à l'assureur, qui, à partir de là, pourra vous faire une proposition d'indemnisation dans le cadre des garanties de la multirisque habitation.
- La réception du courrier portant sur l'indemnisation est souvent très attendue. Néanmoins, un taux de vétusté s'applique au mobilier. Auquel cas, une réduction peut être appliquée. Celle-ci peut également être valable pour l'immobilier. Le niveau d'indemnisation va en fait dépendre du type de garantie souscrite, celle-ci pouvant être en valeur de reconstruction, en vétusté réduite ou en reconstruction à neuf aussi connue sous le nom de valeur de remplacement.

- **Que devient la garantie décennale :**

Tout constructeur (entrepreneur, promoteur vendeur, fournisseur de matériaux, architecte...) est responsable pendant 10 ans des défauts qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou le rendent impropre à l'usage auquel il est destiné (art. 1792 du Code civil).

Cette responsabilité, dite garantie décennale, couvre les bâtiments, comme les parties de bâtiment, par exemple une véranda, ou des équipements indispensables à l'utilisation du bâtiment, telle une installation de chauffage. Selon le même article 1792, le constructeur échappe à cette responsabilité seulement s'il prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère, que les tribunaux apprécient selon les trois mêmes critères de la force majeure (imprévisible, irrésistible et extérieure). Là aussi, cette appréciation se fait en fonction des faits spécifiques à chaque affaire, en particulier pour certains phénomènes météorologiques.

TEMPÊTE ET LOCATION

- **Déclaration de sinistre et location : qui fait quoi ?**

Le locataire a l'obligation de souscrire une assurance multirisque habitation ; une clause du contrat rappelle généralement cette obligation. Elle couvre uniquement les dommages causés à l'immeuble par un incendie, une explosion ou un dégât des eaux. Le locataire peut souscrire des garanties complémentaires.

Il est important de vérifier quelle garantie a été souscrite, seule une assurance multirisque habitation couvre les catastrophes naturelles.

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 d'un arrêté de catastrophe naturelle).

- À qui incombe la déclaration des désordres survenus sur le logement loué et qui prendra en charge les sinistres ?

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 en raison d'une toiture endommagée. 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.

En cas de sinistre, le **bailleur** doit déclarer à son assurance "multirisques" les dégâts immobiliers portant sur le clos et le couvert.

- 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 pour les désordres affectant des éléments annexes ou accessoires au bien, tels que les stores, volets, vérandas, appentis de jardin, clôtures, antennes de télévision.

- 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 tempête, (ou 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.

- **Que devient le contrat de location ? Résiliation ou maintien du contrat ?**

Il faut distinguer selon que le logement est détruit en partie ou en totalité (article 1722 du Code civil) :

- **1^{ère} situation : en cas de destruction totale de la chose louée, le contrat sera automatiquement résilié :**

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.

Dans ce cas, la résiliation s'opère de plein droit au jour de la survenance du sinistre ; en conséquence aucun congé ne pourra être demandé au locataire.

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

En outre, le bailleur n'a pas à reloger le locataire ; la compagnie d'assurance se chargera de son relogement provisoire.

- **2^{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 sans en empêcher la jouissance.

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 ailleurs, il peut demander la suspension du contrat jusqu'à sa réintégration dans son logement.

En pratique, si un mobil-home 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 ; la résiliation doit respecter un formalisme contractuel (un avenant en deux exemplaires datés et signés des parties, indiquant que les parties conviennent de mettre fin au contrat le...). 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.

- **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 une caravane ?

Le locataire pourra négocier une diminution du loyer, ce qui pourra couvrir le montant demandé par le propriétaire pour la mise à disposition de la caravane ; 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, saisir le conciliateur de secteur ou le juge d'instance du lieu de situation de l'immeuble tranchera.

II / LE RELOGEMENT DES SINISTRÉS

- **Le relogement des sinistrés**

Le relogement temporaire est généralement assuré par la compagnie d'assurance (nuitées d'hôtels) ; par la suite elle est assurée par la Collectivité ou l'Etat ; s'agissant des sinistrés de Charente, **un dispositif de solidarité a été mis en place.**

- **Je suis un particulier et je souhaite fournir un toit à un sinistré en mettant à disposition un logement ou une partie de mon habitation:**

- En cas de mise à disposition à titre gratuit : il convient de signer un contrat de prêt ou commodat à titre gratuit (cependant une clause prévoyant une contrepartie financière pour la prise en charge des dépenses - d'énergie, eau, abonnement... - pourra être prévue.)
- Autrement si je souhaite demander une contrepartie financière, dois-je signer un contrat de location ?
 - ✓ Oui, si le sinistré a résilié son contrat de location portant sur le logement sinistré ; vous devrez signer un contrat de location à titre de résidence principale régi par la loi du 6 juillet 1989 (contacter l'ADIL 16).
 - ✓ Non, si le locataire maintient le contrat (dont les effets sont suspendus), avec l'intention de réintégrer le logement après les travaux, il s'agit d'un hébergement temporaire portant sur la période de réalisation des travaux. En cas de relogement temporaire, il est préférable de signer une CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE dérogatoire à la loi du 6 juillet 1989.

Cette convention se définit comme un contrat par lequel les parties manifestent leur volonté de ne reconnaître à l'occupant qu'un droit de

jouissance précaire moyennant le versement d'une indemnité d'occupation dont le montant est inférieur à celui d'un loyer et une durée limitée (par exemple la durée des travaux).

Sa validité est reconnue si elle est fondée sur un motif légitime résultant de circonstances particulières, voire exceptionnelles. Il faut donc un motif légitime pour déroger au droit locatif protecteur de la loi de 1989 (CA Paris : 18.3.10).

Ces circonstances particulières doivent exister au moment de la signature de la convention, peu importe que par la suite elles disparaissent (Cass. Civ. III : 29.4.09).

Il en va ainsi de la mise à disposition temporaire dans le cadre d'une opération de relogement des familles sans abri : la convention d'hébergement provisoire conclue dans ce cadre, par une association, ne saurait s'analyser en une location quand bien même la redevance versée en contrepartie serait dénommée loyer et sa durée, un an renouvelable, déroge aux règles édictées par la loi de 1989 inapplicable (CA Paris : 5.5.99).

*Rédigé par Mme Estela CHAPELIER – Conseillère-Juriste
ADIL 16 – Novembre 2018*