

Pour en savoir plus

La DDE / Direction Départementale de l'Équipement

Le Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement :

Site internet : <http://www.logement.equipement.gouv.fr>
Minitel 3615 INFOLOGEMENT (1,29F la minute)
ou tél : 01 40 81 80 00

L'ADIL / Centre de Formation sur l'Habitat

Les ADIL sont agréées par l'ANIL et conventionnées
par le Ministère chargé du Logement.

Pour obtenir leurs coordonnées :
Tél : 01 42 02 65 95 ou site internet : <http://www.anil.org>

Votre assureur

Le CDIA / Centre de Documentation
et d'Information de l'Assurance,

mis à votre disposition par la Fédération Française
des Sociétés d'Assurances.
Minitel 3614 CDIA (0,37F la minute)

Ce dépliant a été élaboré en collaboration avec l'ANIL

Inondations

Conseils pratiques

Démarches d'indemnisation

Conseils pratiques pour les bâtiments inondés

Les effets des inondations sur les constructions dépendent de leurs caractéristiques et de leur durée.

La modification de comportement du sol peut fragiliser les bâtiments. Des mesures de consolidation de la structure peuvent alors être nécessaires pour éviter l'effondrement d'une partie du bâtiment. Elles doivent être réalisées par des professionnels, en relation avec les autorités responsables de la gestion de l'inondation.

Dans tous les cas les travaux de réparation et les interventions sur les bâtiments s'effectueront après la décrue. C'est à ce moment qu'il convient d'effectuer une estimation des dégâts. Au-delà des dégâts visibles sur les murs, les planchers, ... il faut repérer ceux moins visibles ou invisibles qui peuvent affecter les installations électriques, le chauffage, les fondations, les réseaux, les isolants,

Le délai de remise en état, qui prendra plusieurs mois, est essentiellement lié au temps de séchage.

Des matériaux, en particulier certains isolants, peuvent être irrémédiablement dégradés : il devront être remplacés.

Ces conseils pratiques vous indiquent les précautions à prendre pour limiter les risques auxquels les occupants et les personnes appelées à intervenir sur des bâtiments inondés peuvent s'exposer et vous aident à préparer la remise en état ultérieure.

Avant d'engager toute action, pensez à :

**Assurer votre
sécurité
et celle
de vos proches**

Ne retournez pas seul dans votre logement : faites vous accompagner. Soyez attentif aux risques auxquels vous pouvez être exposé : effondrement des murs et planchers, chutes sur sols glissants, noyades, électrocution, fuites de gaz ou émanations en sous-sol, produits polluants, équipements défectueux, ...

Notez toute anomalie affectant la construction (fissure nouvelle, déformation d'un encadrement de porte ou de fenêtre, gonflement du sol, fléchissement de planchers ...) en vue de les signaler au plus tôt à un technicien compétent.

Videz progressivement, selon les conseils qui vous seront prodigués, les locaux en sous-sol (cave, cellier) pour éviter les dommages pouvant résulter d'une mise en charge brutale des parois sous la pression de l'eau extérieure.



**Préserver votre
santé
et celle
de vos proches**

Avant de nettoyer, des précautions sont à prendre. En effet des bactéries et autres micro-organismes nocifs pour la santé peuvent avoir proliféré dans l'eau. Certaines moisissures peuvent être toxiques. Ces différentes pollutions devront être éliminées avant de réoccuper les logements.

Nettoyez toutes les parties inondées visibles (murs, fenêtres, ...) avec de l'eau propre. Recherchez également l'eau et les dépôts dans des endroits où ils risquent de stagner (vides de construction, gaines, ...).

Les actions à entreprendre, en priorité :

Toutes les actions indiquées ci-après sont à engager en coordination avec votre assureur. Il vous indiquera notamment dans quelles conditions il peut vous aider à organiser le séchage de votre habitation. Ces actions doivent être conduites par des professionnels (entreprises, experts, architectes). Appuyez-vous également sur les services apportés par les associations et organismes d'aide. Vous pouvez les contacter par l'intermédiaire de votre mairie.

Vérifier le gros œuvre

En cas de signes visibles (fissures, déformation des encadrements de portes, gonflement du sol, ...), il est impératif de demander l'avis d'un professionnel (entreprise, architecte, expert) pour apprécier la gravité de la situation et l'urgence d'intervenir sur les fondations, les murs et planchers, les poteaux, la charpente... Il étudiera les mesures à prendre pour vous permettre de circuler dans votre logement en toute sécurité.

Même en l'absence de tels signes, un examen complet du bâtiment devra être réalisé en particulier sur les fondations, le gros œuvre, ainsi que sur

les différents ouvrages (cloisons, isolation, réseaux, ...).

Evacuer, nettoyer

Une fois évacués tous les objets irrécupérables, lavez votre logement avec de l'eau propre pour chasser les matières apportées par l'inondation.

En ce qui concerne les dépôts, agissez tant qu'ils sont encore humides et n'ont pas durci sous l'effet de l'assèchement.

Complétez ce nettoyage à l'aide d'un désinfectant (eau de javel au moins).

Portez des gants pour vous protéger du contact direct avec de l'eau polluée.

Remettre les réseaux en service

Votre mairie vous renseignera sur la reprise progressive des services (eau, gaz, électricité, ...)

**La remise en état
de tous les réseaux
de votre habitation
est affaire de
professionnels.**

Eau potable :

Continuez à utiliser de l'eau en bouteille jusqu'à ce que l'avis de réutiliser le réseau soit donné.

Evacuation des eaux usées :

S'il y a lieu d'intervenir sur le tout à l'égout il est déconseillé d'agir seul. Prenez d'abord contact avec les services municipaux concernés.

Les installations d'assainissement autonome (fosse septique) doivent être vérifiées par un professionnel.

Electricité :

Pour des raisons de sécurité, à court et moyen terme, la remise sous tension ne peut être faite que par un spécialiste après vérification de l'état de votre installation.

Gaz :

Qu'il s'agisse du gaz de ville ou en bouteille, signalez toute odeur suspecte. Si vous téléphonez pour donner l'alerte, n'utilisez pas d'appareil à l'intérieur du bâtiment (y compris un téléphone mobile). Téléphonez d'un autre endroit (voisin, cabine, ...).

Sécher

Le séchage doit être engagé dès que tous les objets à jeter ont été évacués, que le nettoyage et la désinfection ont été réalisés et que l'énergie (électricité en particulier) est à nouveau disponible. Les objets qui resteraient en place (meubles, ...) doivent si possible être dégagés des parois pour ne pas gêner le séchage.

Le risque de développement de moisissures persiste tant que le bâtiment n'est pas sec.

La seule ouverture des fenêtres pour créer un courant d'air est insuffisante. Faites appel à des entreprises spécialisées, que vous trouverez dans " Les Pages Jaunes " de l'annuaire en cherchant aux rubriques " assèchement " ou " traitement de l'humidité ". Elles mettront en place des appareils de séchage, qui devront rester en fonctionnement pendant plusieurs semaines.

Questionnez votre assureur sur les conditions de prise en charge de cette intervention.



Ne pas engager trop tôt des travaux de remise en état.

Même si des ouvrages sont apparemment secs, de l'eau peut rester dans les matériaux. Elle ressortira un jour ou l'autre, notamment au moment de la remise en service du chauffage. Les conséquences de cette évaporation différée dans le temps seront des dégradations des parois (décollement du papier peint, cloquage de la peinture, ...), des problèmes de fonctionnement (électricité, ...) et l'apparition de champignons et moisissures, qui peuvent être néfastes pour votre santé.

Ne précipitez pas les travaux. Les dégâts occasionnés ne seraient, alors, pas pris en compte par votre assureur.

Démarches d'indemnisation

Votre assurance couvre les dégâts subis par votre logement à la suite d'une catastrophe naturelle

Que vous soyez propriétaire ou locataire, si vous avez souscrit une assurance multirisque habitation, vous êtes obligatoirement couvert 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.

Vous êtes dans une zone touchée par une catastrophe naturelle

L'assurance au titre des catastrophes naturelles est mise en jeu dans les départements ou

zones géographiques qui ont fait l'objet d'un arrêté interministériel.

Elle permet d'être indemnisé pour certains dégâts dus aux intempéries -telles que les inondations, mouvements de terrain, avalanches, coulées de boue, chocs mécaniques liés à l'action des vagues - qui sont exclues par l'assurance tempête.

Les biens garantis

L'assurance catastrophe naturelle ne couvre que les biens pris en charge par la garantie principale de votre contrat multirisque habitation.

Au titre de la garantie "catastrophe naturelle", l'assureur prend en charge les frais de déblais et démolition, de pompage, de nettoyage et de désinfection des locaux.

L'assurance joue notamment si les murs de la maison sont fendus, si la stabilité de la maison est atteinte du fait d'un glissement de terrain. Elle joue pour les dommages causés

à des appareils électriques, au contenu des réfrigérateurs et congélateurs avarié à la suite d'une submersion due à une inondation.

En revanche, la garantie catastrophe naturelle ne couvre pas les dommages consécutifs à la seule coupure d'électricité.

Sont notamment exclus

- les dommages qui ne sont pas directement causés par la catastrophe naturelle : il en est ainsi des préjudices financiers (frais de déplacement et de relogement, perte de loyers, perte d'usage, valeur vénale des fonds de commerce et frais divers, par exemple, des honoraires d'expert) ;
- les terrains, plantations, clôtures, murs d'enceinte (ils sont souvent exclus).

Vos démarches pour être indemnisé par votre assureur

Vous devez déclarer le sinistre à votre assureur multirisque habitation **dès que vous en avez eu connaissance**. Pour vous ménager une preuve, vous avez intérêt à adresser votre déclaration par lettre

recommandée avec accusé de réception.

La limite du délai de déclaration est de dix jours après la publication de l'arrêté de catastrophe naturelle au Journal officiel.

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

- 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.

L'assureur déterminera le montant des dommages et vous proposera une indemnité.

- Pourront rester à votre charge : une franchise dont le montant est prévu par le contrat (en cas de catastrophe naturelle, il est fixé par la loi à 2 500 F pour les habitations), un éventuel dépassement du plafond de la garantie du contrat, et le cas échéant, le montant évalué par l'expert de la vétusté du bâtiment ou des objets endommagés, les dommages immatériels (frais de relogement, pertes d'usage...) ; certains contrats prévoient une indemnité en valeur à neuf, sous réserve que le bien soit réparé.
- L'assureur vous versera l'indemnité, en cas de catastrophe naturelle, dans le délai de trois mois à compter de la date de la remise de l'état estimatif des pertes.

En cas de désaccord avec votre assureur sur le montant proposé, il vous appartient de saisir en premier lieu le service clientèle de votre société d'assurances. Si votre désaccord persiste, vous pourrez soumettre votre dossier à un médiateur dont les coordonnées vous seront

communiquées par votre société d'assurances. Il interviendra en toute indépendance et gratuitement.

Vous êtes copropriétaire

En tout état de cause, vous pourrez saisir le tribunal d'instance (si vous réclamez au plus 50 000 F) ou le tribunal de grande instance (si vous réclamez plus de 50 000 F) ; le tribunal compétent est celui de votre domicile ou celui de l'immeuble détérioré.

L'assurance collective d'un immeuble en copropriété n'est pas obligatoire. Cependant, elle est généralement prévue par le règlement de copropriété.

Assurée contre l'incendie, la copropriété est automatiquement assurée pour les dommages matériels directs dus à une catastrophe naturelle.

L'assurance collective couvre

- soit la totalité des bâtiments (parties communes et privatives) ; sont alors souvent couverts, les aménagements apportés par chaque copropriétaire dans son lot : par exemple, les cloisons et les parquets.



- soit les seules parties communes (cheminées, toitures...) ; l'assurance des parties privatives relève alors du choix des copropriétaires.

Elle ne couvre pas la garantie de responsabilité civile de la copropriété en cas de force majeure (tempête et catastrophe naturelle), sauf si un défaut de construction ou d'entretien est prouvé.

En cas de sinistre, il appartient au syndic de faire la déclaration auprès de l'assurance de la copropriété.

Si l'assurance collective ne couvre pas les parties privatives, chaque copropriétaire déclare à son propre assureur les dommages immobiliers affectant ses parties privatives (placards ou cheminées indissociables des murs).

Dans tous les cas, le copropriétaire (ou le locataire si le logement est loué) déclare à son assureur les dommages à l'intérieur de son appartement (moquettes, papiers peints).

Le logement est loué

Le locataire a dû souscrire une assurance multirisque habitation ; une clause d'assurance obligatoire est d'ailleurs généralement prévue au contrat de location.

Le bailleur est, le plus souvent,

assuré au minimum pour le clos et le couvert.

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

En cas de sinistre, le bailleur doit déclarer à son assurance "multirisque" les dégâts immobiliers, c'est-à-dire portant sur le clos et le couvert.

Le locataire doit déclarer à son assureur la perte de son mobilier ou les détériorations intervenues à l'intérieur de son 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.

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 (cf ci-dessus).



En cas de 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.

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.

- Toutefois, si le logement est rendu totalement inhabitable, le locataire peut résilier son bail : 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 ; en cas de désaccord, c'est le juge qui tranchera.
- Si les travaux de réparation nécessités pour remettre

le logement en état excèdent 40 jours, le locataire peut demander une diminution du loyer à proportion du temps et de la partie du logement inutilisable.

- Le locataire ne peut, en principe, exiger la reconstruction des annexes qui ont été détruites (garage, véranda, appentis de jardin, grange...) ; 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, le juge d'instance du lieu de situation de l'immeuble tranchera.



Votre maison est en construction

Le constructeur dans le cas d'un contrat de construction de maison individuelle avec ou sans fourniture de plan, ou les entrepreneurs dans le cas de contrats par lots séparés, sont responsables du chantier jusqu'à la réception, c'est -à- dire en général, la remise des clés. C'est à leur assureur d'intervenir.

Toutefois, si le maître d'ouvrage a souscrit une multirisque habitation à la mise hors d'eau, il peut s'adresser à son assureur.