

1- Classement en catastrophe naturelle

Depuis la **loi n°82-600 du 13 juillet 1982**, relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles, les biens des personnes physiques et morales autres que l'Etat, qui font l'objet de contrats d'assurance dommages ou perte d'exploitation, sont également couverts contre les effets des catastrophes naturelles.

Cette couverture automatique est cependant conditionnée : il faut que l'événement soit déclaré catastrophe naturelle par les pouvoirs publics (articles L 125-1 à L 125-6 du Code des assurances).

L'état de catastrophe naturelle doit être constaté par un arrêté interministériel qui détermine les zones et les périodes où s'est située la catastrophe ainsi que la nature des dommages occasionnés par celle-ci.

L'assuré dispose alors de 10 jours à compter de la parution de cet arrêté au Journal officiel pour effectuer sa déclaration de sinistre auprès de son assurance.

L'assuré est indemnisée pour les biens couverts par son contrat uniquement (par exemple, il ne peut faire jouer sa multirisque habitation si son véhicule est endommagé), et ce dans la limite des plafonds de garantie figurant dans le contrat.

Ce qui est garanti : (circulaire du 27 mars 1984 **dommages matériels directs**)

- les dommages matériels directs aux bâtiments, matériels, marchandises, mobilier (y compris la valeur à neuf si elle est prévue au contrat),
- les honoraires d'architecte, de décorateurs, de contrôle technique et d'ingénierie,
- les frais de démolition et de déblais des biens assurés endommagés par le sinistre,
- les dommages imputables à l'humidité ou à la condensation consécutive à la stagnation de l'eau dans les locaux,
- les frais de pompage, de nettoyage et de désinfection des locaux sinistrés et toute mesure de sauvetage,
- les frais d'études géotechniques nécessaires à la remise en état des biens garantis (article L 125-4 du Code des Assurances),

- les fondations, murs de soutènement, murs de clôture et matériel à l'extérieur s'ils sont garantis,
- les pertes d'exploitation et frais supplémentaires d'exploitation consécutifs à des dommages matériels aux biens assurés (uniquement si cette garantie a été souscrite).

Ce qui n'est pas garanti : (circulaire du 27 mars 1984: **dommages indirects**)

- les frais de déplacement et de relogement, perte d'usage, pertes de loyers, remboursement de la cotisation d'assurance dommages ouvrage, pertes indirectes,
- le remboursement des honoraires d'experts d'assurés,
- les dommages aux marchandises périssables résultant d'un défaut d'alimentation en énergie des installations de conservation,
- les frais d'études géotechniques ou autres exposés pour justifier ou instruire la procédure aboutissant à la constatation de l'état de catastrophe naturelle par un arrêté interministériel,
- les terrains, végétaux, arbres et plantations,
- le vol à l'occasion d'une catastrophe naturelle lorsque les conditions de la garantie vol ne sont pas réunies,
- les pertes d'exploitation résultant de difficultés ou de l'impossibilité d'accéder aux biens assurés, de la carence des fournisseurs, de la carence en énergie ou en télécommunication.

Si la victime n'est assurée qu'en responsabilité civile, elle ne sera pas indemnisée.

Pour être indemnisée, la victime doit fournir à son assureur les documents suivants :

- un descriptif des dommages subis précisant leur nature,
- une liste chiffrée de tous les objets perdus ou endommagés accompagnée de tout type de documents permettant d'attester de l'existence et de la valeur des biens (factures, photographies....).

Les objets endommagés doivent être conservés pour être examinés par l'assureur ou l'expert désigné.

Lorsque la victime prend en charge la réparation partielle ou totale de ses biens, elle doit conserver les factures d'achat de matériaux afin qu'elles soient prises en compte par l'assureur.

L'indemnisation résultant du contrat d'assurance doit être attribuée à l'assuré dans un délai de trois mois à compter de la date de remise de l'état estimatif des biens endommagés et des pertes subies (sans préjudice des dispositions contractuelles plus favorable ou de la date de publication lorsque celle-ci est postérieure à la décision administrative constatant l'état de catastrophe naturelle : article L 125-2 du Code des assurances).

Lors de la mise en jeu de la garantie catastrophe naturelle, la franchise contractuelle vient à s'appliquer.

À défaut de franchise contractuelle ou lorsque celle-ci est plus élevée que le montant prévu par arrêté, l'assureur applique la franchise légale.

La franchise légale est modulée selon la nature des biens endommagés.

Pour les biens à usage non professionnel s'applique :

- une franchise de 380 €: habitation, véhicule, tout autre bien à usage non professionnel,
- une franchise de 1.520 € : si le dommage est imputable à un mouvement de terrain consécutif à la sécheresse ou à une réhydratation du sol.

Pour les biens à usage professionnel :

- la franchise sera celle la plus élevée des 3 sommes suivantes :
 - o 10 % du montant des dommages par établissement et par évènement,
 - o 1.140 € (ou 3.050 € si les dommages sont imputables aux mouvements de terrain consécutifs à une sécheresse),
 - o la franchise contractuelle.

Le cas particulier des véhicules terrestres à moteur :

Il convient d'opérer les mêmes distinctions que pour les biens mobiliers entre "garanties classiques" et "garantie catastrophes naturelles ". Ainsi un véhicule endommagé à la suite d'une inondation reconnue par arrêté interministériel sera indemnisable au titre de la procédure des catastrophes naturelles lorsque qu'il aura souscrit une garantie " dommages tous accidents "

Les contrats d'assurance garantissant les dommages aux véhicules ouvrent droit à la garantie contre les effets des catastrophes naturelles sous les réserves suivantes :

Les limitations :

- toute garantie "dommages" au corps du véhicule (vol, incendie, bris de glaces, dommages collision ou dommages tous accidents) voit ses effets automatiquement étendus au risque de catastrophe naturelle (les accessoires et équipements donneront lieu à indemnisation

s'ils sont mentionnés dans la garantie de base ; par exemple, le titulaire d'une garantie limitée au " bris de glaces " ne peut prétendre qu'à un remboursement de ses glaces).

Sont exclus du bénéfice de la loi :

- les assurés n'ayant souscrit qu'une garantie "responsabilité civile",
- Seuls les dommages matériels directs donnent lieu à indemnisation : seront donc exclus les frais de dépannage, de privation de jouissance, etc., même si ces dommages sont mentionnés dans la garantie de base (extension de la circulaire de 1984)

Cas particulier pour le locataire : La catastrophe naturelle et l'absence de catastrophe naturelle

Article 1722 du Code Civil : si pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité ou par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit ; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut , **suyant les circonstances, demander une diminution du prix , ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement.**

Le bailleur est débiteur d'une obligation de délivrance, et d'une obligation d'entretien des lieux loués (articles 1719 et suivants du Code civil, article 6 de la loi du 6 juillet 1989).

Le locataire se doit d'avertir, en cours de bail, (LRAR indispensable) le propriétaire, de la nécessité de travaux. S'il ne le fait pas, et si les désordres s'aggravent au cours de l'occupation, il peut se voir déclarer responsable et devoir participer aux travaux de remise en état. (Cour de cassation 3ème Chambre civile 31 mai 1994, 3ème Chambre civile 9 février 2005).

Il est donc indispensable que le locataire informe le propriétaire des dégradations causées par suite d'une catastrophe naturelle.

Chose détruite en totalité → résiliation de plein droit du bail

Chose partiellement détruite → baisse du prix du loyer résiliation du bail

Logement inhabitable → *CA Paris, 6e ch. B, 3 mai 2001 : Loyers et copr. 2002, comm. 87, obs. B. Vial-Pédroletti*) rupture du bail sans préavis

Il n'y a pas d'obligation de relogement mise à la charge du propriétaire

Cas particulier pour les copropriétés :

L'assurance collective d'un immeuble en copropriété n'est pas obligatoire.

Néanmoins, elle est généralement prévue par le règlement de copropriété.

Les contrats d'assurance de biens couvrent obligatoirement les dommages matériels directs dus à une catastrophe naturelle.

Si la copropriété a souscrit une assurance collective, cette dernière indemniserà les copropriétaires

L'assurance collective peut couvrir la totalité des bâtiments, (parties communes et privatives).

Si l'assurance collective ne concerne que les seules parties communes (cheminées, toitures, etc.), l'assurance des parties privatives relève alors du choix des copropriétaires.

La garantie de responsabilité civile de la copropriété ne joue pas en cas de force majeure (tempête et catastrophe naturelle).

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, il appartient à chaque copropriétaire de déclarer à son propre assureur les dommages immobiliers affectant ses parties privatives.

Obligation de relogement incombant au propriétaire :

Article 521- 1 de code de la construction et de l'habitation :

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1 dans les cas suivants :

- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité, d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique, si elle est assortie d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive ou si les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement le logement inhabitable ;

- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril en application de l'article L. 511-1 du présent code, si l'arrêté ordonne l'évacuation du bâtiment ou s'il est assorti d'une interdiction d'habiter ou encore si les travaux nécessaires pour mettre fin au péril rendent temporairement le logement inhabitable ;

- lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 123-3.

- Lorsqu'un arrêté de péril a été pris ou des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 sont accompagnés d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

Cour d'appel de Colmar, 4 février 2008 N° 05/03788

Il résulte de la combinaison des dispositions des articles L 521-1 et L 521-3 du Code de la construction et de l'habitation que le propriétaire bailleur d'un logement soumis à un arrêté de péril doit assurer à ses frais le coût de l'hébergement temporaire de ses locataires. L'obligation incombant au bailleur portant sur l'hébergement du locataire et non sur son relogement, le bailleur ne peut prétendre imputer au locataire hébergé les charges relatives à cet hébergement ou encore les frais afférents à la résiliation judiciaire du bail du logement frappé par l'arrêté de péril.

La jurisprudence en la matière est importante. Nous vous en communiquons trois :

« Cour d'appel de Versailles 13 septembre 2005 n°429 »

« Cour de Cassation, 3 février 2010 n° 08-20176 »

« Cour de Cassation 4 mars 2009, n° 07-20578 »

La charge du relogement

L'obligation de relogement s'impose au bailleur lorsque les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité ou au péril rendent provisoirement inhabitable un logement.

Le TA de Marseille dans une affaire de relogement lié à un péril imminent a débouté un bailleur de sa Demande tendant à faire assurer par l'Etat le relogement des occupants et à le faire condamner pour préjudice

subi (*Ord de référé :TA de Marseille 2.8.04*).

A contrario rien ne semble imposer un relogement pour les immeubles ou les logements exclus de ce dispositif. Le locataire peut comme indiqué plus haut rompre le bail ou demander une diminution du loyer en application de l'article 1722 du Code Civil.

Dans les maisons en construction :

Le constructeur ou les entrepreneurs sont responsables du chantier jusqu'à la réception (en général la remise des clés). C'est à donc son assureur qui doit intervenir.

Cependant, si le maître d'ouvrage a souscrit une multirisque habitation, il peut s'adresser à sa propre compagnie ou mutuelle.

Restitution du dépôt de garantie et catastrophe naturelle ???

Ce n'est pas automatique : Le classement en catastrophe naturelle est insuffisant à caractériser un cas de force majeure. Que si les inondations ont troublé une jouissance paisible des lieux, elles ne justifient pas la restitution de l'intégralité des loyers versés depuis le 1er janvier 2001 (17 956,70 euro), ni la restitution du droit d'entrée (7 764,23 euro), ni d'allouer le montant du dépôt de garantie. Cour d'appel de Rouen 2^{ème} Civ 23 février 2006 N° 04/04782

La situation sera donc à apprécier cas par cas hélas.

2- absence de classement en catastrophe naturelle.

La déclaration à l'assureur doit être envoyée dans les 5 jours suivant le sinistre toujours en lettre recommandée avec AR. L'indemnisation se fera en fonction des clauses du contrat et de l'expertise si l'assureur en veut une. Vous avez donc tout intérêt à suivre les conseils mis en ligne le 23 mai 2012. Bien évidemment, les franchises et les exclusions vont s'appliquer. Il n'est donc pas possible d'individualiser la situation.

Situation des contrats conclus avec des prestataires de services tels que GDF, EDF, Les fournisseurs d'Accès Internet, de téléphonie mobile, de télé surveillance, etc... :

S'agissant de prestations immatérielles, ces contrats sont exclus expressément du champ de l'arrêté de catastrophe naturelle.

Cela signifie clairement qu'en droit, vous pouvez résilier le contrat mais êtes susceptibles de subir des pénalités pour résiliation anticipée comme le prévoient certaines sociétés

Si le logement est trop abimé pour y demeurer, nous vous conseillons d'adresser un recommandé avec AR à l'entreprise pour l'informer de votre situation. Vous pouvez demander que cette pénalité soit supprimé en demandant ce qu'il est nécessaire de fournir comme justificatif prouvant que celle-ci n'est pas de votre fait mais de l'impossibilité d'y demeurer.

La remise en état peut demander des mois car il n'est pas sûr que les entreprises de rénovation pourront suivre tant les dégâts sont importants. Nous vous conseillons donc de prendre contact le plus rapidement possible avec votre propriétaire pour l'informer de la situation et surtout si le logement ne demande qu'un rafraichissement, dans quel délai, celui-ci peut avoir lieu. Les assureurs ayant trois mois après la remise de l'état par l'assuré, cela peut vite devenir lourd à gérer...

En tout état de cause, notre association fera le maximum pour vous aider et vous renseigner. Nous espérons n'avoir à intervenir que dans peu de situations. Cela montrerait aux consommateurs que les assureurs savent aussi aider leurs clients en détresse.