

# Pas à pas COMMENT ÊTRE INDEMNISÉ

**Votre maison est fissurée à cause de la sécheresse ? Pour parvenir à décrocher une indemnisation de votre assurance, il va falloir jouer malin. Voici la procédure à suivre et les personnes à contacter pour augmenter vos chances de réussite.**

L'expérience de Françoise C. rappelle la fable de La Fontaine *Le Pot de terre et le Pot de fer*. En 2018, cette habitante d'un village du Sud-Ouest remarque l'apparition de fissures sur sa maison et le garage attenant. « *La maison n'avait pas bougé pendant trente ans et, d'un seul coup, tout s'altérait très vite, se souvient-elle. J'ai contacté le maçon en charge de la construction, qui m'a dit que les dommages étaient liés à la sécheresse. Puis, j'ai sollicité le maire pour qu'il dépose une demande de reconnaissance de catastrophe naturelle sur la commune et j'ai alerté mon assurance. En parallèle, j'ai découvert l'existence de l'association "Les Oubliés de la canicule". J'ai suivi leurs conseils et pris l'expert d'assuré qu'ils m'ont recommandé.* »

## FAITES-VOUS AIDER FACE AUX ASSUREURS

Françoise a été bien inspirée. Car l'expert envoyé par son assurance a invoqué la présence d'un arbre à proximité de l'habitation, l'absence d'un système étanche autour de sa maison – un « trottoir périphérique » – et conclu... que le sinistre n'était pas lié à la sécheresse ! Si Françoise n'avait pas contesté, son dossier aurait été classé sans suite. Mais elle ne s'est pas laissée faire et s'est appuyée sur son propre expert d'assuré, qui a demandé des sondages de sol pour mettre en évidence la présence de terres argileuses. Leur existence confirmée, il a fait rouvrir le dossier par l'assureur et demandé une contre-expertise

amiable. Finalement, la compagnie a proposé l'agrafage des fissures sur le garage et la reprise des fondations de la maison par micropieux, pour un montant de travaux de 200 000 €. Un résultat satisfaisant mais éprouvant : il a fallu quatre ans de bataille acharnée pour en arriver là. Françoise reconnaît que « *sans le soutien de l'association, elle aurait baissé les bras. C'est le parcours du combattant pour être indemnisé* ». Malgré tout, elle peut être fière d'elle. Elle a transformé un refus catégorique de l'assureur en une reconnaissance de son sinistre et la prise en charge du financement de travaux susceptibles de solidifier durablement sa maison. Un témoignage qui doit redonner de l'espoir à toutes celles et ceux dont le dossier tient la route et qui, pourtant, se voient opposer une fin de non-recevoir par leur assurance. Voici comment procéder si votre bien a fait les frais de la sécheresse.



## Ne restez pas seul(e)

Dès que vous voyez apparaître les premières fissures, discutez avec vos voisins et contactez un professionnel du bâtiment pour confirmer vos soupçons. Vérifiez que votre habitation est construite sur un terrain argileux, grâce au site [georisques.gouv.fr](http://georisques.gouv.fr). Ensuite, si vous pensez être victime d'un retrait-gonflement des argiles (RGA) lié à la sécheresse, rapprochez-vous d'une association de sinistrés aguerrie sur le sujet (voir contacts p. 95) ou d'une association de consommateurs agréée. C'est le conseil prodigué par Hélène Niktas, de l'association Les Oubliés de la canicule, elle-même victime de la sécheresse. Cela vous permettra de connaître la marche à suivre en cas de catastrophe naturelle, vous aidera aussi à vous sentir moins seul(e) face à cette épreuve et vous donnera le courage de combattre. « *Enfin, cela vous ouvrira les yeux sur le rôle de l'expert d'assurances. Contrairement à ce que pensent de très nombreux assurés, ce n'est pas votre expert mais celui de votre assureur, met en garde M<sup>e</sup> Jean-Vianney Guigue, avocat spécialisé en droit de l'immobilier, au barreau de Chalon-sur-Saône. Pour que vous ayez une chance d'être indemnisé convenablement, il est d'ailleurs très*

*important de rééquilibrer le rapport des forces assuré-assurance. Car il n'est pas un dossier dans lequel il n'y ait rien à faire lorsque le sinistré remplit les conditions d'indemnisation sécheresse et que l'on respecte le délai de prescription.* »

### Bon à savoir

#### PROTECTION JURIDIQUE

- « Certains de vos frais peuvent être pris en charge par une protection juridique ou dans le cadre de l'article 700 du code de procédure civile, explique M<sup>e</sup> Guigue, avocat. Autre option, si la couverture Cat Nat vous est acquise et que vous devez seulement vous accorder avec l'assureur sur les solutions réparatoires, votre avocat peut saisir le tribunal, en parallèle de la procédure principale, d'une demande de référé en provision pour couvrir vos frais de procès. L'assureur devra financer les expertises et études complémentaires, qui peuvent coûter de 5 000 à 15 000 € voire plus. »
- M<sup>e</sup> Thirel, avocat au barreau de Rouen, souligne que « le coût de relogement pendant les travaux est admis par certaines cours d'appel ainsi que les frais de déménagement et de réaménagement ». D'où l'importance de vous faire épauler par un avocat aguerri, habitué de ces dossiers et fin connaisseur des arcanes de la justice.

## Contactez votre mairie

Dès l'apparition des premières fissures, déplacez-vous en mairie afin de demander au maire de solliciter la reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle (Cat Nat) pour la commune. Cette dernière est un prérequis pour avoir une chance d'être couvert par votre assurance habitation. « Car, en l'absence d'arrêté de Cat Nat, pour les constructions de plus de dix ans, les sinistrés ne peuvent prétendre à aucune autre prise en charge de leurs dommages par une assurance », rappelle Jean-Marc Dewitte, ancien expert d'assurances devenu expert d'assuré. En principe, dès qu'il a connaissance de la survenue d'un phénomène de retrait-gonflement des argiles (RGA), le maire doit informer ses administrés, par voie de presse ou d'affichage, qu'ils ont la possibilité de demander la reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle. Une fois saisie de cette demande, la mairie remplit un formulaire Cerfa, ce qui peut être fait sur l'espace dédié du portail du ministère de l'Intérieur iCatNat. La requête d'un seul sinistré suffit. Il s'agit d'une obligation légale pour l'édile.



## Constituez votre équipe

L'assurance va mandater son expert, qui ne sera pas forcément en votre faveur. Pour contrebalancer, il est recommandé de monter votre propre équipe composée d'un expert d'assuré et/ou d'un avocat, qui travailleront à la défense de vos seuls intérêts et non pas de ceux de votre assurance.

Les associations de sinistrés (voir contacts p. 95) peuvent vous aiguiller vers des professionnels de confiance. En principe, s'ils sont sérieux, ils n'accepteront votre dossier que s'ils pensent qu'il relève bien du risque sécheresse (RGA) et que vous avez une chance de gagner. Expert d'assuré et avocat se chargeront à votre place de tous les contacts avec l'assureur et son expert. Ainsi, vous angoisserez moins et dormirez sans doute mieux.

**Quand les recruter ?** « Dans l'idéal, avant même le premier rendez-vous avec l'expert de l'assurance, recommande Thierry Paris, président de l'association CatNat Wannehain, sinistrés de la sécheresse des Hauts-de-France. La plupart des sinistrés le font après la visite de l'expert d'assurances, le classement de leur dossier sans suite, ou après avoir reçu une offre de réparation inacceptable. L'avantage de s'y prendre tôt est que vous évitez de dire ou d'écrire des choses qui, sur le moment, vous paraîtront anodines mais qui, reprises par l'expert d'assurances ultérieurement, risquent de se retourner contre vous et vous priver de toute indemnisation. » De son côté, l'association Les Oubliés de la canicule se désolé de faire le même constat.

### Repères

#### S'ASSURER CONTRE LES ASSUREURS !

- Vous pouvez éventuellement faire prendre en charge une partie de vos frais d'expertise et les honoraires d'avocats, grâce à l'assurance de protection juridique comprise dans votre contrat multirisque habitation. Vérifiez si elle peut intervenir dans le litige qui vous oppose à votre assureur. Et en cas de sinistre, autant que possible, recrutez vos propres avocat et expert d'assuré. L'assureur n'a pas à vous imposer ce choix.
- Attention, toutefois, un grand nombre de contrats prévoient une clause d'exclusion dans ce cas précis. En clair, vous ne pouvez pas être cofinancé par votre assureur pour vous opposer à lui !
- Par anticipation, mieux vaut donc souscrire un contrat protection juridique auprès d'une autre compagnie en vérifiant au préalable que les contentieux immobiliers ne sont pas exclus de la couverture.

## Déclarez le sinistre sans vous tromper

**Quand déclarer ?** La plupart des spécialistes interrogés s'accordent à dire qu'il vaut mieux attendre la publication de l'arrêté de Cat Nat pour se signaler à son assureur. Une disposition d'ailleurs prévue par l'article A. 125-1 du code des assurances qui dispose que « l'assuré doit déclarer à l'assureur ou à son représentant local tout sinistre susceptible de faire jouer la garantie dès qu'il en a connaissance et au plus tard dans les 30 jours suivant la publication de l'arrêté interministériel constatant l'état de catastrophe naturelle (10 jours avant le 1<sup>er</sup> janvier 2023) ».

**Pourquoi attendre ?** Premièrement, parce qu'une déclaration précoce peut bêtement vous priver de vos droits, révèle M<sup>e</sup> Christophe Guillon, avocat au barreau de Nancy. Prenons un exemple : imaginons que vous découvrez le 1<sup>er</sup> avril qu'une fissure est apparue sur votre façade. Sans doute était-elle là depuis des semaines voire des mois, mais ce jour-là elle vous saute aux yeux. Vous la déclarez alors à votre assureur. Le hic ? « Si un arrêté de Cat Nat RGA est publié pour la période du 1<sup>er</sup> juillet au 3 septembre de la même année, décrypte Thierry Paris, vous n'aurez droit à rien, puisque vous aurez déclaré que la fissure est apparue le 1<sup>er</sup> avril ! » Deuxièmement, parce que si un arrêté de Cat Nat est bien publié pour votre commune (à noter que 52 % des demandes communales sont rejetées), mais seulement quelques années plus tard, votre assurance



## « L'ASSUREUR DOIT UNE RÉPARATION TOTALE ET EFFICACE »



M<sup>e</sup> Gwenahel Thirel,  
avocat au barreau  
de Rouen

### À quelle indemnisation peut prétendre un sinistré de la sécheresse ?

**M<sup>e</sup> Gwenahel Thirel :** Au titre de la Cat Nat, l'indemnité à laquelle a droit l'assuré – hors franchises – doit lui permettre de financer la remise en état de son logement (travaux intérieurs et extérieurs) et d'éviter la réapparition des désordres en bénéficiant d'une réparation durable dans le temps. La jurisprudence retient d'ailleurs que l'assureur doit une réparation pérenne, totale et efficace.

### Un simple traitement des fissures par agrafage peut-il suffire ?

**G.T.** Non, l'indemnisation doit couvrir des travaux qui s'attaquent aux causes des dommages, qui se trouvent dans le sous-sol, en plus des conséquences visibles sur les murs de votre maison. Cela exclut de recourir exclusivement à la pose d'agrafes sur les fissures.

### Est-ce que les assureurs proposent encore la technique d'agrafage ?

**G.T.** Oui, par souci d'économie, bien qu'ils sachent pertinemment que cela est insuffisant sans traitement des causes. On comprend aisément la raison de cet engouement : le financement d'un agrafage revient autour de 10000 à 15000 €, tandis qu'il faut compter au minimum 150000 € et parfois le double pour reprendre les fondations en profondeur. Or le coût moyen annuel d'un sinistre risque sécheresse (RGA) pour les assureurs est estimé par la profession à 16458 € sur la période 1989 à 2021. On est très loin du compte !