

J. 80

Actualisation le 11/09/06

L'ASSURANCE DÉGÂTS DES EAUX

Baignoire qui déborde, lavabo bouché, robinet mal fermé, siphon engorgé, fuite de canalisation, papier peint sali, moquette décollée, meuble taché..., ces accidents se sont multipliés depuis quelques années et l'assurance dégâts des eaux est devenue obligatoire pour le locataire. D'autant plus qu'il s'agit du risque le plus important du contrat Multirisque habitation (MRH). En effet, selon des chiffres communiqués par la FFSA en mai 2006, pour 1000 contrats MRH, il y a en moyenne 32,6 dégâts des eaux déclarés contre 8,6 pour les sinistres incendie.

Les garanties assurance dégâts des eaux se sont développées. Elles sont incluses à 99% dans les assurances "multirisques" de l'habitation... Elles font en général partie d'une assurance "multirisque" de l'habitation, mais tous les risques dus à l'action de l'eau ne sont pas couverts. L'indemnisation de la victime ne se fait pas toujours sans difficultés, et il faut parfois plusieurs mois avant de retrouver un appartement habitable.

QUE RECOUVRE L'ASSURANCE DÉGÂTS DES EAUX?

L'assurance dégâts des eaux n'est pas limitativement définie par un texte : l'étendue des garanties peut varier d'une société à une autre. C'est pourquoi nous vous conseillons de relire attentivement les clauses de votre police, notamment les conditions générales qui énumèrent, de manière restrictive, les événements susceptibles de faire jouer la garantie.

LES ÉVÉNEMENTS GARANTIS

• L'assurance dégâts des eaux couvre les dommages causés aux biens de l'assuré et des voisins, provenant :

- des fuites des tuyaux et canalisations d'eau froide et d'eau chaude;
- des débordements de baignoires, lavabos, sanitaires et appareils électroménagers;
- des engorgements ou ruptures des gouttières;
- des infiltrations d'eau de pluie ou de grêle à travers la toiture.

Ces risques sont couverts, que vous soyez responsable ou que ce soit votre voisin (dans ce dernier cas, votre assureur, après vous avoir indemnisé, se retournera contre lui).

• Certains événements peuvent aussi être garantis (parfois moyennant cotisation supplémentaire), ce sont :

- les infiltrations à travers les terrasses, dues à la pluie, la grêle, la neige ou la glace (la Cour de cassation a jugé que le ter-

me de terrasse doit s'entendre d'un élément couvrant, et non d'un terrain aménagé en plein air [Cass. Civ. 1re - 25.4.1990 - n° 88-13.194, n° 4, RGAT 1990, p. 635]);

- les jets de vapeur provenant du chauffage central;
- les dégradations occasionnées par la recherche des fuites;
- les débordements ou renversements de récipients;
- le gel des canalisations et appareils à effet d'eau (cf. fiche J 166/1-97: "Les dommages causés par le gel").

• Sont généralement exclus :

- le gel des chaudières;
- les conséquences d'un défaut permanent d'entretien ou d'une négligence;
- les dégâts résultant de la condensation, de l'humidité ou d'infiltrations dues aux joints défectueux d'appareils sanitaires;
- les dommages causés par le ruissellement, le débordement, le refoulement des égouts, puisards, caniveaux et fossés;
- l'inondation (à noter cependant que cette dernière peut être indemnisée au titre des catastrophes naturelles [loi du 13.7.1982]);
- les entrées d'eau par des ouvertures fermées ou non;
- les dommages dus à un liquide autre que de l'eau (le fuel, par exemple).

Si vous êtes propriétaire d'un aquarium de grande contenance, vous avez intérêt à vérifier que vous êtes bien assuré, notamment pour les dommages causés aux voisins.

LES DOMMAGES INDEMNISÉS

- Sont généralement assurés:
 - les dommages subis par votre mobilier, vos vêtements qui se trouvent dans les locaux assurés, à l'exclusion des billets de banque, titres, valeurs, etc.;
 - les dommages causés à l'immeuble et à ses dépendances (murs, planchers...);
 - les dommages causés aux embellissements: peintures, papiers peints, éléments fixés de cuisines ou de salles de bains aménagées, moquettes, etc.;
 - la privation de jouissance, c'est-à-dire la perte que représente pour l'assuré, qu'il soit locataire ou propriétaire, l'impossibilité temporaire d'utiliser les lieux.

L'indemnité est généralement calculée sur le loyer annuel ou la valeur locative des locaux, en fonction du temps nécessaire à leur réparation.

- Sont assurés, moyennant parfois garantie particulière: les frais occasionnés par la recherche de fuite (démolition d'un mur ou d'une cloison, ainsi que leur reconstruction), les objets de valeur (avec des limitations de somme), les objets loués ou confiés.

- Ne sont généralement pas assurés: les réparations de plomberie, des conduites ou appareils défectueux, sauf si ces dégâts sont dus au gel.
- Enfin, rappelons que la surconsommation d'eau liée aux dégâts des eaux ne vous sera jamais remboursée.

LES CLAUSES ABUSIVES

La Commission des clauses abusives a pour mission de rechercher, dans les modèles de contrats proposés par les professionnels aux consommateurs, les clauses qui présentent un caractère abusif.

Elle recommande ensuite la suppression ou la modification de ces clauses.

Les clauses abusives sont réputées non écrites. Donc, si on vous oppose une telle clause, ignorez-la et maintenez vos exigences. Peut-être serez-vous obligé de saisir le tribunal pour faire prévaloir vos droits. Demandez alors les conseils d'une association de consommateurs et proposez-lui de se joindre à votre action. Elle demandera au juge d'ordonner la suppression matérielle de la clause dans tous les contrats utilisés par votre adversaire. Les associations peuvent également former ce type de demande, indépendamment de tout litige.

La Commission des clauses abusives recommande que soient éliminées des contrats "multirisque habitation" les clauses suivantes ayant pour objet ou pour effet: [...]

29. D'exclure, de façon générale, de la garantie incendie et dégâts des eaux "tous les dommages dus à un défaut d'entretien" ou "à un défaut des réparations indispensables incombant à l'assuré";

30. De subordonner l'application de la garantie incendie et dégâts des eaux à la preuve d'un accident, ou, plus généralement, de toute autre condition permettant à l'assureur de refuser cette garantie pour les dommages qui se produisent de façon progressive ou qui ne sont pas imputables exclusivement à un événement extérieur présentant les caractères de la force majeure;

31. D'appliquer la sanction prévue pour inobservation d'une précaution exigée afin d'éviter l'incendie ou le dégât des eaux alors même qu'il serait prouvé que cette négligence n'a eu aucune influence sur la réalisation du sinistre;

32. De distinguer, pour l'application de la garantie dégâts des eaux, entre les dommages résultant de la descente des eaux et ceux qui sont la conséquence d'un refoulement ou d'une autre cause.

(Recommandation CCA n° 85-04 du 20 septembre 1985 concernant les contrats d'assurance destinés à couvrir divers risques de la vie privée [notamment le vol, l'incendie, les dégâts des eaux et la responsabilité civile], couramment dénommés "multirisque habitation".)

LES MESURES D'URGENCE À PRENDRE EN CAS DE DÉGÂTS DES EAUX

- Coupez l'eau au compteur.
- En cas d'inondation importante, appelez les sapeurs-pompiers.
- Si la fuite provient de l'extérieur et que les voisins sont absents, demandez au concierge ou au gardien de couper l'arrivée d'eau de l'immeuble.
- Prenez les mesures nécessaires à la sauvegarde de vos biens: mettez hors d'atteinte de l'eau les objets qui peuvent l'être.
- Essayez d'identifier la cause de la fuite et de la stopper, mais limitez-vous aux mesures provisoires en attendant les travaux de réparation: épongez l'eau, aérez.
- Évitez d'avoir recours aux entreprises de dépannage rapide dont vous avez reçu une publicité dans votre boîte aux lettres ou que vous avez trouvées dans l'annuaire ou sur Minitel, et dont vous ignorez les caractéristiques essentielles.
- Demandez à vos amis ou voisins les coordonnées d'un entrepreneur reconnu pour la qualité et le sérieux de son travail.

Vous pouvez vous adresser à des organismes qui contrôlent la qualité des services de leurs membres, par exemple le Syndicat national de service après-vente (Synasav), ou qui regroupent plusieurs entreprises de marques reconnues, comme le Syndicat national des entreprises de dépannage à domicile (Synadep) [voir coordonnées p. 6].

LES FORMALITÉS À ACCOMPLIR

Si le dégât des eaux a pris naissance dans votre appartement, vous devez prévenir le propriétaire de l'immeuble, le syndic ou le gérant. Que le dégât des eaux ait pris naissance chez vous ou chez un voisin, si vous avez une assurance, vous devez faire une déclaration de sinistre à votre assureur (de préférence par let-

tre recommandée) dans le délai qui est fixé dans votre contrat (délai qui ne peut être inférieur à cinq jours ouvrés) à partir du moment où vous en avez eu connaissance.

Cette déclaration à l'assureur doit comporter les renseignements suivants:

- votre nom et votre adresse;
- les références de votre contrat;
- la date du dégât des eaux et la cause apparente;
- une description sommaire des dommages (les vôtres et éventuellement ceux de vos voisins si le sinistre a pris naissance chez vous);

- les noms et adresses des personnes lésées (voisins) et des personnes avisées de l'accident (responsable, propriétaire, syndic, etc.).

Vous pouvez faire votre déclaration sur un constat amiable fourni par votre assureur (comme pour les accidents automobiles).

L'EXPERTISE

L'assureur désigne un expert, dont le rôle est d'évaluer les dommages et de déterminer les causes du sinistre. Les opérations d'expertise ne se déroulent pas immédiatement. Nous vous conseillons d'y assister pour expliquer et défendre votre point de vue.

L'examen des dommages ne peut bien souvent avoir lieu avant plusieurs mois afin de permettre à l'eau de sécher; par ailleurs, des taches d'humidité peuvent apparaître quelque temps après le sinistre.

Ménagez vos moyens de preuve et constituez un dossier:

- conservez toutes les réclamations, lettres, convocations;
- prenez des photos des objets, vêtements, tapis... avant de les faire nettoyer; gardez un échantillon représentatif des objets irrecupérables dont vous vous séparez;
- établissez un état de vos pertes avant que l'expert ne se déplace chez vous.

Si vous désirez effectuer les travaux vous-même, il convient de le préciser. Dans ce cas, vous n'avez pas de devis à faire établir. Le remboursement proposé devrait alors, en principe, être fondé sur le montant des fournitures et sur une indemnité forfaitaire pour la main d'œuvre. L'expert remet son rapport à votre assureur, lequel vous proposera une indemnisation.

Si la somme qui vous est proposée vous paraît dérisoire et ne correspond pas aux prix pratiqués par vos entrepreneurs, vous pouvez adresser à votre assureur une lettre dans laquelle vous lui proposerez:

- soit de faire exécuter les travaux par l'entreprise de son choix sans que vous ayez à intervenir de quelque manière que ce soit;
- soit de vous indiquer le nom d'une entreprise disposée à effectuer les travaux au prix fixé par l'expert.

Si vous n'êtes pas d'accord avec le résultat de l'expertise et si aucun arrangement amiable n'est possible avec l'expert ou la société d'assurances, vous avez la possibilité de faire procéder à une contre-expertise, en principe à vos frais (sauf si vous avez souscrit une garantie "honoraires d'expert", qui vous permettra d'être remboursé à concurrence d'une somme indiquée dans votre contrat). Des listes d'experts sont disponibles auprès des greffes des tribunaux. Vous pouvez aussi vous adresser à un homme de l'art (architecte ou entrepreneur).

Si votre expert et celui de la société d'assurances n'arrivent pas à se mettre d'accord, ils désigneront, ou feront désigner par le tribunal de grande instance, un "tiers expert" qui devra trouver une solution au litige.

LE MONTANT DE L'INDEMNITÉ

Quel est le montant de l'indemnité à laquelle vous avez droit? L'évaluation de la valeur du bien est fondée sur sa valeur au jour du sinistre, antérieurement à sa détérioration ou à sa destruction.

En matière d'assurances relatives aux biens «l'indemnité due par l'assureur à l'assuré ne peut dépasser le montant de la chose assurée au moment du sinistre» (art. L. 121-1 du Code des assurances). Les assureurs ne remboursent donc pas les objets détériorés ou la réfection des murs et des peintures au prix du neuf, mais sur la base de leur valeur réelle.

Pour déterminer la valeur réelle, l'expert part du prix à neuf du bien, puis en déduit le montant de la vétusté ou de l'usure normale et anormale. C'est la raison pour laquelle il arrive bien souvent que l'indemnité d'assurance ne permette pas de remplacer un objet détérioré ou de payer la totalité de la réfection d'une pièce (la peinture, par exemple).

Pourtant, les règles de la responsabilité civile obligent le responsable à replacer la victime dans la situation où elle se trouvait avant le sinistre.

Par conséquent, si vous êtes victime d'un dégât des eaux, vous pouvez demander au responsable (voisin, entreprise, etc.) et à son assureur l'application de ces règles, c'est-à-dire la valeur de remplacement des objets détruits et la réfection totale des embellissements détériorés.

C'est ainsi que la Cour de cassation a affirmé que lorsqu'un bien détruit ou endommagé ne pouvait être remplacé par un bien de valeur identique disponible sur le marché, il n'y avait pas lieu de déduire la vétusté dont était affecté le bien endommagé, ce qui aboutirait à faire supporter à la victime une partie du préjudice qu'elle a subi (Cass. Civ. 2e - 9.5.1972 - D. 1972, somm. 167).

LES CONVENTIONS CIDRE ET CIDE COP

Pour éviter que l'indemnisation des victimes de dégâts des eaux soit retardée par des expertises longues et compliquées

– retard aggravé par des contestations au sujet des responsabilités –, les assureurs ont signé entre eux une convention CI-

DRE (Convention d'indemnisation directe et de recours), puis plus récemment une convention CIDE COP (Convention d'indemnisation dégâts des eaux dans la copropriété).

La victime d'un dégât des eaux remplira un constat amiable (même s'il n'y a pas de tiers en cause) que lui remettra son assureur. Celui-ci prendra l'initiative d'envoyer un expert.

D'après le rapport de l'expert et sans attendre la détermination des responsabilités, la société d'assurances indemniser la victime sans appliquer de franchise, sous réserve que le dégât des eaux entre dans les limites de garantie de son contrat d'assurance. Ensuite, la société se chargera du recours éventuel contre le responsable ou son assureur.

La convention CIDRE s'applique aux dégâts des eaux entraînant pour chaque victime des dommages matériels inférieurs à 1 600 euros (TVA non comprise) ou des dommages matériels inférieurs à 800 euros (TVA non comprise).

La convention CIDE COP concerne les dégâts des eaux survenant dans un immeuble en copropriété quand ils entraînent des dommages matériels supérieurs à 1 600 euros (TVA non comprise) ou des dommages immatériels supérieurs à 800 eu-

ros (TVA non comprise), qui n'engagent pas la responsabilité professionnelle d'un entrepreneur, d'un installateur ou d'un fournisseur.

Les embellissements sont les travaux concernant les peintures, papiers peints, tentures murales, moquettes..., effectués ou non par l'occupant.

Dans les immeubles locatifs, le locataire sera indemnisé des embellissements qu'il a fait effectuer lui-même avant le sinistre. Pour cela, il doit demander au propriétaire une "autorisation de désistement" par laquelle celui-ci accepte que le locataire reçoive l'indemnité et fasse exécuter les travaux. Par ailleurs, le locataire s'engage à les effectuer. Si pour une raison quelconque le propriétaire refuse cette autorisation de désistement, la société d'assurances ne versera l'indemnité d'assurance au locataire qu'après justification de l'exécution des travaux.

Dans le cas où le locataire n'a pas effectué les embellissements antérieurement au sinistre, l'assureur indemnise le propriétaire, lequel doit faire réaliser les travaux. Si le locataire veut exécuter lui-même ces réparations, il doit obtenir l'accord écrit de son propriétaire et s'engager à effectuer ces travaux pour être indemnisé directement par l'assureur. Lorsque c'est le propriétaire qui a reçu l'indemnité, il doit alors la reverser au locataire.

VOUS N'ÊTES PAS ASSURÉ OU VOTRE ASSUREUR REFUSE DE VOUS INDEMNISER

Vous n'avez pas d'assurance dégâts des eaux, votre assureur refuse de vous indemniser parce que l'événement ou les dommages ne sont pas garantis.

Dans ce cas, vous n'êtes pas démunis de toutes possibilités d'indemnisation et, suivant les circonstances, vous avez des moyens de recours.

VOUS ÊTES LOCATAIRE

Si le dégât des eaux a son origine chez un voisin qui n'est pas assuré ou dont l'assureur refuse de vous indemniser, ou s'il a pris naissance chez vous sans que l'on puisse vous reprocher une faute ou une négligence (mauvais entretien des appareils, par exemple), vous pouvez vous retourner contre votre propre propriétaire. En effet, les articles 1719 à 1721 du Code civil lui font obligation:

- d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage pour lequel ils ont été loués;
- de vous laisser «la jouissance paisible» des locaux pendant la durée du bail;
- de faire toutes les réparations qui peuvent être nécessaires (autres que les réparations locatives);
- de vous garantir «pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage», même si vous n'en avez pas eu connaissance lors du bail;
- de vous indemniser s'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour vous.

Vous pouvez donc agir contre votre propriétaire – non seulement pour la remise en état de votre appartement, mais aus-

si pour faire les réparations nécessaires afin d'éviter un nouveau dégât des eaux (réfection de la toiture, entre autres) – ou encore contre les tiers (par exemple vos voisins), si le dégât des eaux persistait ou s'il se renouvelait régulièrement.

VOUS ÊTES COPROPRIÉTAIRE

Si le dégât des eaux a pris naissance dans une partie commune de l'immeuble (comme la descente des eaux usées), vous pouvez vous retourner contre la copropriété. Vous avez aussi une possibilité de recours contre le syndic à titre personnel en cas de négligence de sa part. Ce peut être le cas s'il n'a pas contracté une assurance couvrant suffisamment l'immeuble ou s'il n'a pas entretenu comme il convient les équipements communs.

Si l'origine du dégât des eaux se trouve chez un voisin, adressez-vous à l'occupant des lieux et à son assureur. S'il n'est pas assuré ou si son assurance ne joue pas, c'est contre le propriétaire de cet appartement qu'il vous faudra agir, même si celui-ci ne l'habite pas ou l'a donné en location. Il est en effet préférable de se retourner contre le propriétaire qui est solvable plutôt que contre un locataire qui ne l'est pas forcément (bien entendu, le propriétaire pourra se retourner contre son propre locataire).

Enfin, vous n'aurez pas de recours possible si le dégât des eaux provient de vos parties privatives.

Caroline GRANIER

ADRESSES UTILES

- Médiation assurances : 11, rue de la Rochefoucauld, BP 907, 75424 Paris cedex 09
- Centre de documentation et d'information de l'assurance (CDIA): 26, boulevard Haussmann, 75009 Paris - 36.14 CDIA
Les documents du CDIA sont consultables sur le site internet de la FFSA: <http://www.ffsa.fr>

FICHES PRATIQUES

- Fiche INC J174 "assurances : le médiateur", téléchargeable gratuitement sur le site internet : <http://www.conso.net>