

INONDATIONS

Guide pratique pour le logement



SOMMAIRE



AVANT L'INONDATION

Suis-je concerné.e par le risque d'inondation ?	3
Alerte météo, inondation : prenez les mesures de précaution nécessaires	4



APRÈS L'INONDATION

Après l'inondation, vient le temps du nettoyage	5
Quelles sont les conditions pour que l'assurance intervienne	6
Assurance : ce qui est couvert et les exclusions	7
Quels sont les délais	8
Comment déclarer le sinistre ?	8
Les conditions d'indemnisation	9
Quelles sont les conséquences juridiques sur les rapports locatifs	10
Remettre son logement en état après l'inondation	11

SUIS-JE CONCERNÉ-E PAR LE RISQUE D'INONDATION ?



Vous pouvez consulter le site internet georisques.gouv.fr du Ministère de la Transition Écologique afin de savoir si votre commune, et plus précisément votre habitation, se situe dans le périmètre d'un Plan de Prévention des Risques.

Vous pouvez aussi consulter deux documents, sur internet ou en mairie :

- Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) ;
- L'atlas des Zones Inondables (AZI).

BON À SAVOIR



Si votre habitation est vulnérable à certains risques naturels, le propriétaire peut bénéficier d'une subvention de prévention des risques naturels majeurs, dit "fonds BARNIER". Ce fonds peut aider à financer des travaux préconisés par un plan de prévention des risques naturels. Il peut aussi financer la réalisation d'études ou de diagnostics de prévention.

Pour en savoir + :

consultez le site de la [DRIAT Ile-de-France](http://DRIAT-Ile-de-France.fr)



L'aide financière variera selon que le bien est situé dans une zone couverte par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) ou par un Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI).



RÉDUIRE LA VULNÉRABILITÉ DU BÂTI

En réalisant quelques travaux pour renforcer votre logement, vous gagnez en sécurité, réduisez les dégâts et facilitez un retour rapide chez vous après une inondation. Pour en savoir plus, consultez le site internet ci-dessous.

<https://www.georisques.gouv.fr/reduire-la-vulnerabilite-de-ma-maison-inondations>

ALERTE MÉTÉO, INONDATION

PRENEZ LES MESURES DE PRÉCAUTION NÉCESSAIRES



> Prévoyez les dispositifs de protection à installer : sacs de sable, barrières amovibles (batardeaux) et le matériel pour surélever les meubles. Pensez également à ce qui se trouve en sous-sol (ex.: électroménagers, ...) ou à l'extérieur qui pourrait être emporté. Mettez en place des clapets anti-refoulement sur les canalisations d'évacuation (pour bloquer les reflux d'eaux usées). Si la maison est équipée de volets ou portail à commande électrique, prévoir avant la coupure de maintenir les issues ouvertes pour faciliter une évacuation en urgence.



> Pendant la crise, restez vigilant : écoutez les informations et suivez l'évolution du risque en consultant les sites d'alerte www.vigilance.meteofrance.fr, et www.vigicrues.gouv.fr (ciblant les crues des cours d'eau).

En vigilance orange ou rouge, des conseils émanant des pouvoirs publics sont indiqués sur la carte et dans les bulletins de vigilance. Ils sont simples, adaptés à chaque phénomène et faciles à adopter.

ANTICIPER

Préparez un kit d'urgence contenant de quoi vivre pendant 3 jours.



Il vous permettra d'être autonome en cas de confinement à domicile ou en cas d'évacuation.

Voici la liste des objets et équipements essentiels à mettre dans votre kit, qui doit rester facilement accessible.

- ☐ **Radio à piles** (avec piles de rechange)
- ☐ **Médicaments** avec les ordonnances
- ☐ **Trousse de 1er secours** (alcool, pansements, compresses, ...)
- ☐ **Outils de base** (couteau multifonction, ouvre-boîte, ...)
- ☐ **Nourriture non périssable** et ne nécessitant pas de cuisson (conserves, petits pots pour bébé, nourriture pour les animaux, ...)
- ☐ **Eau potable en quantité** (6 litres par personne en bouteille)
- ☐ **Photocopies** des documents essentiels dans une pochette étanche (carte d'identité, ordonnances, ...)
- ☐ **Chargeur** de téléphone portable (batterie de secours préalablement chargée)
- ☐ **Vêtements chauds** et couverture de survie
- ☐ **Lampes de poche** (avec piles de rechange), bougies, briquet ou allumettes
- ☐ **Lunette de vue** (paire de secours)
- ☐ **Argent liquide** (les distributeurs pouvant ne pas fonctionner)
- ☐ **Double des clés** de la maison et de la voiture
- ☐ **Jeux de société** pour occuper le temps



Après l'inondation, vient le temps du nettoyage.

Voici quelques étapes clés et recommandations à ne pas oublier.

Toutes les actions indiquées ci-après sont à engager en concertation avec votre assureur. Il vous indiquera dans quelles conditions il peut aider à organiser le séchage de votre habitation (éventuellement par des professionnels).

Prenez toutes les mesures nécessaires pour éviter que les dommages ne s'aggravent.



Vérifier le gros œuvre



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



Prendre des photos et déclarer les dégâts à l'assurance.



S'assurer que le réseau électrique est sécurisé avant sa remise en service



Vérifier que l'eau est potable auprès de la mairie



Utiliser des gants pour se protéger des débris et du contact direct avec de l'eau polluée.



Déboucher les orifices de ventilation.



Aérer l'habitation et chauffer dès que possible.



Évacuer les meubles/objets irrécupérables et décoller les papiers peints, après accord de l'assureur



Vidanger la fosse septique et vider les sous-sol.

QUELLES SONT LES CONDITIONS POUR QUE L'ASSURANCE INTERVIENNE EN CAS D'INONDATION ?



Votre assurance multirisques habitation couvre obligatoirement 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 multirisques habitation, vous êtes couvert a minima pour :

- le coût des dommages matériels directs ;
- certains frais (études, architecte, maîtrise d'œuvre) rendus nécessaires pour la remise en état du logement ;
- les frais de relogement d'urgence lorsque le bien est rendu inhabitable.

Elle ne couvre pas les dommages corporels ou les dommages qui ne sont pas directement liés à la catastrophe (frais de garde de meuble, pertes de loyers par exemple).

Certains contrats peuvent toutefois prévoir l'indemnisation de ces dommages.

Reportez-vous aux conditions générales et particulières de votre contrat pour connaître l'étendue de la prise en charge.

En cas de catastrophe naturelle, vous devez déclarer votre sinistre auprès de votre assureur, le plus rapidement possible et, au plus tard dans les 30 jours qui suivent la parution de l'arrêté interministériel au Journal officiel.

Vous pouvez simultanément demander à votre mairie d'initier le classement de la commune en zone de catastrophe naturelle.



CONDITIONS À RETENIR

- ☒ Avoir souscrit un contrat qui couvre les dommages aux biens
- ☒ Déclarer le sinistre auprès de mon assureur et de la mairie
- ☒ Publication d'un arrêté portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle au JO, concernant la commune où se trouve le bien
- ☒ Survenance des dégâts durant la période mentionnée dans l'arrêté

ASSURANCE : CE QUI EST COUVERT CE QUI NE L'EST PAS.

Pensez à bien relire les conditions générales et particulières de votre contrat d'assurance multirisques habitation.

La garantie catastrophes naturelles prévoit la prise en charge des dommages matériels directs causés uniquement aux biens assurés si ceux-ci sont couverts dans le contrat d'assurance :

- les dommages matériels directs aux bâtiments, au matériel et au mobilier, y compris la valeur à neuf si elle est prévue au contrat ;
- le coût des études géotechniques, les frais d'architectes et de maîtrise d'oeuvre ;
- les frais de démolition et de déblai des biens assurés sinistrés ;
- les dommages imputables à l'humidité ou à la condensation consécutive à l'inondation ;
- les frais de nettoyage des locaux sinistrés ;
- si votre logement est inhabitable, vos frais de relogement sont remboursés pendant 6 mois maximum. Une durée supérieure peut être prévue par le contrat.



EXCLUSIONS

La garantie catastrophes naturelles ne couvre pas :

- les biens qui ne sont pas couverts par une assurance de dommages ;
- les dommages corporels et les atteintes aux personnes ;
- les dommages matériels normalement assurables par le biais d'une garantie de droit commun ou d'un contrat d'assurance spécifique ;
- le préjudice moral subi ou les frais de déménagement et de garde-meubles ;
- les biens qui sont généralement exclus des contrats d'assurance dommages : les clôtures, les terrains ou les plantations par exemple.

Le contrat peut toutefois prévoir des garanties complémentaires.



BON À SAVOIR

Pour les véhicules, c'est l'assurance automobile qui interviendra, même s'il se trouvait dans le garage du logement sinistré.



QUELS SONT LES DÉLAIS ?

Vous devez déclarer le sinistre à votre assureur dès que vous en avez eu connaissance, par tout moyen (appel téléphonique, courriel, déclaration en ligne, etc.)



Un sinistre doit, en principe, être déclaré dans les **5 jours ouvrés**.



Si votre commune fait partie de la liste des communes reconnues en état de catastrophe naturelle, vous disposez d'un délai de **30 jours** suivant la publication de l'arrêté au JO pour faire votre déclaration de sinistre.

COMMENT DÉCLARER LE SINISTRE ?

Une double déclaration à l'assurance est nécessaire.

- Le **locataire** doit déclarer à son assureur la perte de son mobilier et les détériorations à l'intérieur du logement. Il doit également informer rapidement le propriétaire bailleur (ou l'agence gestionnaire) des dommages subis par le clos et le couvert afin que ce dernier fasse sa propre déclaration.
- Le **bailleur** déclare à son assureur les dégâts immobiliers portant sur le clos et le couvert. Pour les copropriétés, c'est le syndic qui s'en chargera.

Pensez aussi à prévenir la mairie et à surveiller la publication éventuelle d'un arrêté de catastrophe naturelle.



BON À SAVOIR

Si une partie seulement du logement reste habitable, le locataire peut demander une réduction de loyer au propriétaire. (cf. Les conséquences juridiques sur les rapports locatifs p.10)

La déclaration doit être envoyée par lettre recommandée, de préférence avec accusé de réception. Pensez à conserver une copie. Vous devez indiquer les éléments suivants :

- ☐ **Vos coordonnées** (nom, adresse),
- ☐ **Numéro contrat d'assurance**
- ☐ **Description du sinistre** (nature, date, heure, lieu)
- ☐ **Etat estimatif des dommages** accompagné des documents permettant de justifier de l'existence et de la valeur des biens (factures, photographies.)
- ☐  **Conserver les objets endommagés** car ils seront examinés par l'assureur ou l'expert désigné.
- ☐ **Dégâts causés à des tiers** (par exemple, si un arbre de votre propriété est tombé et a occasionné des dégâts chez le voisin)
- ☐ **Coordonnées des victimes** éventuelles
- ☐ **Frais de relogement** lorsque le bien est inhabitable

En cas de catastrophe naturelle, un imprimé spécial sera à compléter. Demandez-le à votre assureur.

LES CONDITIONS D'INDEMNISATION

En fonction de la description des premiers dégâts, votre assureur vous indiquera si le passage d'un expert est nécessaire. En attendant, prenez toutes les mesures de sauvegarde utiles.

Si un arrêté reconnaissant une catastrophe naturelle est publié, l'assureur dispose d'un délai d'un mois, à compter de la réception de votre déclaration de sinistre, pour saisir un expert lorsqu'il l'estime nécessaire.



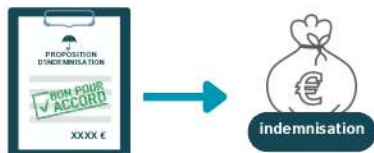
Ensuite, une proposition d'indemnisation est envoyée à l'assuré dans un délai d'un mois suivant :

- la réception de l'état estimatif en l'absence d'expertise
- OU
- la réception du rapport d'expertise définitif.

BON À SAVOIR

En cas de désaccord avec votre assureur sur le montant proposé, il vous appartient de saisir, en premier lieu, le service clientèle de votre assureur.

Si votre désaccord persiste, vous pourrez soumettre votre dossier à un médiateur dont les coordonnées vous seront communiquées par votre assureur. Il interviendra en toute indépendance et gratuitement.



BON À SAVOIR

Si vous n'êtes pas d'accord avec les éléments et conclusions du rapport d'expertise, vous pouvez solliciter une contre-expertise.

Dans ce cas, vous devez vous-même mandater un expert, qui se mettra en relation avec celui saisi par votre assureur.

Attention, sauf mention explicite dans votre contrat, les honoraires de votre expert seront à votre charge.

Si l'expert de l'assuré et celui de l'assureur ne parviennent pas à un accord, un troisième expert peut être sollicité pour une tierce expertise. Les honoraires de cet expert et les frais liés à sa désignation seront partagés à parts égales entre l'assureur et l'assuré.

Pourront rester à votre charge :

- la franchise dont le montant est prévu au contrat (en cas de catastrophe naturelle, il est fixé par la loi à 380€ pour les habitations.) ;
- le montant des dommages qui dépasse le plafond de la garantie prévu au contrat ;
- le montant, évalué par l'expert, de la vétusté du bâtiment ou des objets endommagés, sauf si vous disposez d'une garantie "valeur à neuf" dans votre contrat.

Une fois votre accord formalisé auprès de l'assureur sur cette proposition, l'indemnisation vous sera versée, sous réserve de l'envoi de l'ensemble des pièces justificatives, dans un délai de **21 jours**.

QUELLES SONT LES CONSÉQUENCES JURIDIQUES SUR LES RAPPORTS LOCATIFS ?

En cas d'inondation reconnue catastrophe naturelle, les règles du Code civil sur la destruction totale ou partielle du logement loué s'appliquent.

Si le logement est totalement détruit, le bail est résilié de plein droit. En cas de destruction partielle, le locataire peut demander une diminution du loyer ou la résiliation du bail.

La distinction entre « perte totale » et « perte partielle » relève d'une appréciation au cas par cas. Il est donc nécessaire de rester prudent, la jurisprudence étant nuancée.

TOTALEMENT DÉTRUIT OU INHABITABLE



Résiliation du bail de plein droit

le locataire ne peut réclamer aucune indemnité au bailleur

► Le bailleur n'est pas obligé de reconstruire

► Pas de préavis à respecter

► Loyer dû uniquement pour la période d'occupation, remboursement des loyers payés d'avance.

► Remboursement du dépôt de garantie

PARTIELLEMENT HABITABLE



Perte partielle

diminution de l'usage des lieux sans en empêcher la jouissance

Le locataire peut demander soit :

► diminution du loyer amiable ou, à défaut, judiciaire

► résiliation amiable ou, à défaut, judiciaire du bail

HABITABLE AVEC SIMPLES RÉPARATIONS



Pas de résiliation du bail de plein droit

► se référer à l'art. 6 de la loi du 6/07/89, relatif aux obligations du bailleur.

MAISON CONSTRUITE EN ZONE INONDABLE



Inondation prévisible

le bailleur est tenu pour responsable des dommages subis par le locataire

► Si la durée des travaux est > 21 jours, diminution du loyer à proportion du temps et de la partie du logement inutilisable.

► Possibilité de résilier le bail, si logement rendu inhabitable, par l'ampleur des réparations

REMETTRE SON LOGEMENT EN ÉTAT APRÈS L'INONDATION

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



Les effets des inondations sur les constructions dépendent de plusieurs facteurs. 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 bâti. Elles doivent être réalisées par des professionnels.

Dans tous les cas les travaux de réparation et les interventions sur les bâtiments s'effectueront après la décrue. Au-delà des dégâts visibles sur les murs, les planchers, etc. il faut repérer ceux moins visibles ou invisibles qui peuvent affecter les installations électriques, le chauffage, les fondations, les réseaux, les isolants, etc.

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

L'assureur peut aussi vous proposer de faire intervenir directement des entreprises pour réaliser ces réparations.

Dans ce cas, il règlera directement l'entreprise mandatée avec votre accord, à l'exception du montant de la franchise qui restera à votre charge.



À NOTER

L'assureur n'est pas tenu de garantir les dommages liés à une catastrophe naturelle :

- si les biens ont été construits dans une zone classée inconstructible par un plan de prévention des risques (PPR) ;

OU

- si les biens ont été construit en violation des règles administratives tendant à prévenir les dommages causés par une catastrophe naturelle.



REMISE EN ÉTAT DU BÂTI

Concernant les modalités de remise en état de votre habitation, consulter la brochure "Inondations : guide de remise en état des bâtiments" publié par le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (28 pages).

https://www.seine-et-marne.gouv.fr/contenu/telechargement/4987/35513/file/GUI_00000000_remise_etat_batiment.pdf



POUR EN SAVOIR PLUS

Nos juristes vous informent et conseillent **GRATUITEMENT** sur vos droits et obligations sur toutes vos questions liées au logement.

CONTACTEZ-NOUS

Bureau de Meaux

52 rue de l'Abreuvoir
77100 MEAUX

Tél. : 01 60 25 11 81

Bureau de Melun

9 place Praslin
77000 MELUN

Tél. : 01 64 87 09 87

E-mail : info@adil77.org

www.adil77.org



facebook.com/adilseineetmarne



linkedin.com/company/adil77/



Instagram.com/adil77_officiel/

Février 2026