



## Toitures vieillissantes Obligations et responsabilités

### Qui est responsable de l'entretien ?

La toiture – dont la fonction est d'assurer le « couvert » des bâtiments – est un ouvrage exposé aux intempéries : pluie, vent, neige, grêle, etc. Sa capacité à assurer cette fonction – condition de l'habitabilité – dépend non seulement de sa bonne réalisation technique, mais aussi de son entretien régulier. C'est la raison pour laquelle, par exemple, les syndicats de copropriété ont l'obligation de diligenter des opérations de vérification et d'entretien des toitures des immeubles qu'ils gèrent. L'obligation d'entretien de la toiture pèse également sur le propriétaire bailleur, le locataire ayant à sa charge le déchargement des descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières.

### Assurance habitation, à condition...

Cette obligation se retrouve également dans les contrats d'assurances « multirisque habitation ». Il faut donc lire attentivement les conditions générales pour bien comprendre ce que l'assureur exige et se conformer à ses exigences. Rappelons que cette assurance permet d'être indemnisé des conséquences des sinistres qui peuvent survenir au sein de son logement : dégât des eaux, incendie,

vol, etc. La souscription d'une assurance « multirisque habitation » est une obligation pour le locataire, qu'il s'agisse d'une location meublée ou nue. Elle est également obligatoire pour les copropriétaires « occupants ». L'assurance « multirisque habitation » n'est, en revanche, pas une obligation pour les propriétaires occupants dont le logement ne se situe pas au sein d'une copropriété. La prudence commande toutefois d'y souscrire.

### En cas de sinistre

Les sinistres dont l'origine se situe en toiture sont pour l'essentiel :

- des dégâts des eaux, provenant des gouttières par exemple ;
- des infiltrations trouvant leur origine dans les ouvrages de couverture du bâtiment.

Lorsque de tels sinistres surviennent, l'assurance habitation permet de couvrir le coût des réparations du bâtiment, la réfection des embellissements endommagés, le remplacement du mobilier abîmé, etc. Cependant, si les prescriptions de la police d'assurance relatives à l'obligation d'entretien de la toiture n'ont pas été respectées, l'assureur peut opposer à l'assuré la « règle proportionnelle » dont l'effet est de minorer de manière significative le montant de l'indemnité d'assurance.

## RESPONSABILITÉ DU COUVREUR

Pendant les dix ans qui suivent la réception des travaux, le couvreur est présumé responsable des malfaçons qui viendraient affecter la toiture sur laquelle il est intervenu (garantie décennale). Le propriétaire peut se retourner contre le couvreur si les travaux, mal réalisés, sont le siège de désordres qui ont pour conséquence de perturber l'habitabilité de sa maison, du fait d'infiltrations... Le propriétaire peut aussi s'adresser à l'assureur de responsabilité décennale du couvreur pour obtenir l'indemnisation des préjudices : mobilier endommagé, dépenses de nettoyage, etc. Il faut vérifier que l'entreprise est effectivement assurée au titre de sa responsabilité décennale.

## VIS-À-VIS DES VOISINS, QUI ASSURE ?

La toiture peut être mise à mal par le vent ou la pluie. Il arrive ainsi que les matériaux décrochés d'une couverture soient projetés vers les constructions voisines. Les défauts constructifs ou le mauvais état d'entretien d'une toiture peuvent aussi avoir des conséquences dommageables. Comment et par qui le voisin « victime » va-t-il être indemnisé des dégâts subis ? Par son assureur, s'il a souscrit une police « multirisque habitation ». Assureur qui peut ensuite se retourner vers le propriétaire du bâtiment « responsable » des dégâts, lequel sollicitera de son propre assureur. Assureur qui pourrait limiter sa prise en charge s'il observe un défaut de la toiture. Une action contre le couvreur – et son assureur – est envisageable si les désordres sont la conséquence de la mauvaise exécution des travaux qu'il a réalisés.