



DELFINO DOMINIQUE/HEMIS.FR

Évaluer les risques naturels lors d'un achat immobilier

Le diagnostic ERP (état des risques et pollutions) fourni lors de la vente d'un bien immobilier destiné à l'habitation, permet à l'acquéreur d'apprécier les risques naturels auxquels le bien est exposé. Parmi les risques naturels visés par ce diagnostic, on trouve les inondations, les mouvements de terrains, les incendies de forêt, les avalanches, les tempêtes, les submersions marines, les séismes, les éruptions volcaniques, les cyclones, etc. Ce diagnostic n'est obligatoire que dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques (PPR). En dehors de ces zones visées, vous pouvez consulter le site www.georisques.gouv.fr. L'acquéreur peut également faire réaliser un audit technique du bien avec pour objectif d'apprécier la capacité du bâti à résister aux aléas climatiques.

Sinistres provoqués par les éléments naturels Que faire pour se protéger ?

Pour être indemnisé en cas de sinistre, il faut avoir souscrit, au préalable, une police d'assurance garantissant le risque. Les compagnies d'assurances proposent des contrats - « propriétaire non occupant » ou « multirisques habitation » - qui garantissent les effets dommageables des risques naturels tels que l'inondation, la chute d'arbre, le feu de forêt, le gel, etc. Souscrire une police d'assurance ne suffit pas, il faut également déclarer précisément le risque à l'assureur, et respecter les termes du contrat (la police d'assurance).

Des procédures à suivre

Au moment de la déclaration du risque, il est indispensable de fournir des informations exactes : superficie, locaux annexes, etc. Pour être sûr de bénéficier des garanties qu'il a souscrites, l'assuré devra vérifier qu'il respecte les clauses de la police d'assurance. Par exemple, en cas de feu de forêt, l'assureur peut prévoir une augmentation de sa franchise si l'assuré n'a pas rempli ses obligations de débroussaillage. Il en va de même pour le gel, certains contrats prévoient que les locaux assurés doivent être chauffés lors d'un épisode de grand

froid, sans quoi la garantie ne fonctionne pas. **Avant que des dommages ne surviennent**, il est prudent de se ménager la preuve de l'état et du contenu du logement, en prenant des photos, en conservant les factures des meubles, de l'électroménager, des objets de valeur ou en faisant estimer les biens les plus précieux. La prudence commande de numériser ces preuves afin d'éviter leur destruction accidentelle. **Déclarer le sinistre dès que possible**, par téléphone, mais aussi par mail avec un « accusé de lecture », par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La compagnie d'assurances va mandater un expert, chargé d'instruire techniquement le dossier : déterminer la cause, donner son avis sur les garanties de l'assureur, établir une proposition d'indemnisation, etc. S'il est en désaccord avec les conclusions de « l'expert d'assurance », l'assuré peut faire appel à un « expert d'assuré ». Il faut en effet comprendre que l'expert désigné par l'assureur défend les intérêts de ce dernier et peut avoir tendance à sous-évaluer les préjudices, voire à s'attacher à découvrir des motifs de refus de garantie : absence de débroussaillage, locaux non chauffés pour reprendre les exemples précités.

Les catastrophes naturelles

Les assurés doivent se déclarer dans les dix jours suivant la publication au *Journal officiel* de l'arrêté interministériel reconnaissant l'état de catastrophe naturelle et adresser à l'assureur un « état estimatif des biens endommagés ou des pertes subies ». Passé ce délai, l'assureur pourra refuser sa garantie. À compter de la réception, l'assureur dispose d'un délai de deux mois pour verser à l'assuré une indemnité provisoire. Quant à l'indemnité définitive, elle devra être versée dans les trois mois qui suivent la réception de l'état estimatif.