APPARITION DE FISSURES SUR VOTRE FAÇADE SUITE À UNE SÉCHERESSE: QUE FAIRE?

Categories: À la une !, Actualités ADC FRANCE, Agence immobilière, Artisans : litige lié aux travaux, Assurance, Garanties, Garanties, Habitation, Les conseils, Logement
Tag: Conseils



Que faire en cas d'apparition d'une fissure sur sa maison?

Dès qu'une fissure apparaît, il faut prendre des photos et les sauvegarder sur son ordinateur. Il faut déclarer l'apparition de ces fissures en courrier recommandé avec accusé de réception à l'assurance, même s'il s'agit de microfissures (plus fines qu'une pointe de stylo). Pensez à conserver les copies signées de vos courriers.

Il faut surveiller l'évolution des fissures, notamment par la pose de témoins. Ne pas faire de travaux pour masquer ces désordres au départ simplement esthétiques.

Déclarez à l'assurance quand la fissure s'agrandit (nouvelles photos à conserver + courrier en AR = conserver les copies signées).

Renseignez-vous auprès de la mairie pour savoir si l'état de catastrophe naturelle a été déclaré. C'est la mairie qui fait les démarches auprès de la préfecture pour obtenir l'état de catastrophe

naturelle. Une fois cet état déclaré, vous avez 10 jours à partir de la publication au Journal Officiel pour envoyer vos déclarations à l'assurance. Si vous aviez déjà fait des déclarations pour des fissures ou des microfissures, refaites-en une, toujours en LRAR et en conservant des copies signées.

A noter : il peut y avoir différentes déclarations, pour des périodes différentes.

La sécheresse peut aggraver l'état de fissures existantes, qui n'étaient, au départ, pas dues à la sécheresse. L'assureur doit alors tout prendre en charge.

Qui peut constater les fissures ?

Vous pouvez faire appel à un architecte, à une entreprise spécialisée en la matière, à un huissier, afin de faire réaliser un rapport ou un constat.

Les étapes d'un dossier en catastrophe naturelle

L'assurance, une fois le dossier reçu, va mandater un cabinet d'experts. Nous vous conseillons de contacter tout de suite un avocat, afin qu'il soit présent à vos côtés lors de cette première réunion. Cela engendrera un coût (une à deux heures d'honoraires à votre charge), mais celui-ci pourra discuter au coude à coude avec l'expert afin d'éviter le classement du dossier si celui-ci considère que votre situation n'est pas due à l'état de catastrophe naturelle.

L'expert va examiner les arbres, les haies, leur implantation. Il va demander une étude des réseaux d'évacuation des eaux pluviales et usées car l'eau peut stagner et abîmer les terrains argileux. Enfin, il va demander une étude de sol (devenue obligatoire pour les nouvelles constructions) afin de vérifier l'état du sous-sol et préconiser les solutions pré-conservatoires qui s'imposent (allant de la pose d'agrafes à la démolition de la maison).

Il est possible de demander une contre-expertise (qui coûtera beaucoup plus cher que de se faire accompagner d'un avocat lors de la première expertise).

Enfin, si le désaccord avec votre assureur persiste, il faut aller en justice.

Les délais d'une procédure

Si vous contestez la décision de votre assureur en justice, il faudra tout d'abord faire une action « *en référé* », c'est-à-dire une action « urgente » pour demander la désignation d'un expert et la réalisation d'une expertise.

Cette procédure dure de 9 à 18 mois.

Le coût d'une expertise judiciaire ordinaire en bâtiment est d'environ 3000€. Une expertise complexe tourne plutôt autour de 5000€. Ce sont ces sommes dont l'avance vous sera demandée

(consignation). Quand l'expert a terminé sa mission, il fait taxer ses honoraires. Le Tribunal peut alors rendre une partie de la provision versée, mais également demander une provision complémentaire.

La désignation de l'expert clôt la procédure de référé.

En fonction du rapport d'expertise, soit il y a entente avec l'assureur, avec la possibilité de se faire rembourser les frais engagés, soit l'assureur refuse et une nouvelle procédure doit être engagée, contre la société qui a effectué les travaux par exemple.

La garantie décennale

Si votre construction a moins de 10 ans, vous pouvez faire jouer la garantie décennale, mais il faut connaître le nom de constructeur, de son assureur et avoir le procès-verbal de réception des travaux.

Les autres recours

Si la garantie décennale ne peut s'appliquer et si l'état de catastrophe naturelle ne s'applique pas à votre cas, vous n'avez pas de recours contre votre assureur. Il faut examiner un éventuel recours contre le vendeur. Mais attention car les actes de vente contiennent généralement une clause d'exclusion de garantie des vices cachés, empêchant tout recours contre le vendeur de bonne foi.

Il peut être possible d'y déroger si le vendeur ne fournit pas les diagnostics imposés par la loi ou si le vendeur est un professionnel de l'immobilier ou de la construction. A noter : les particuliers qui font eux-mêmes des travaux peuvent être assimilés à des vendeurs professionnels.

Le délai pour agir en vice caché est de 2 ans à compter de la découverte du vice, ce délai étant enfermé dans un délai de 5 ans à partir de la date d'achat, selon plusieurs décisions récentes de la Cour de cassation.

D'autres recours, pour dol notamment, peuvent être envisagés. Consultez rapidement un avocat spécialisé dès l'apparition des problèmes.

Nos conseils avant un achat immobilier

- Consultez en mairie les zones inondables sur l'état des risques naturels. En effet, les déclarations de catastrophes naturelles sont publiques.
- Faites mentionner dans l'acte notarié de vente le fait que le vendeur reconnaît qu'il n'y a pas eu de sinistralité. Aussi, si le vendeur a menti, sa responsabilité pour dol pourra être engagée.
- Une visite intégrale du logement, vide si possible, est vivement conseillée. N'hésitez-pas à revenir plusieurs fois, et méfiez-vous des traces d'humidité, des peintures cloquées et auréoles. A l'inverse, une peinture récente ou des lattes de lambris fraîchement posées doivent vous alerter.

- En cas de travaux importants, il est possible de souscrire une assurance spécifique
- Prendre contact avec la mairie pour connaitre la nature géologique de la commune et si des arrêtés de catastrophe naturel ont été publiés.

Un article très intéressant sur le sujet a été publié dans le numéro du mois de Janvier 2022 de 60 millions de consommateurs.

Nous publions un article de OUEST FRANCE du 29 septembre 2022 qui présente la situation nationale avec des explications qui complètent cet article :

https://www.ouest-france.fr/meteo/secheresse/secheresse-une-maison-sur-deux-menacee-par-des-fissures-en-france-7-questions-pour-tout-comprendre-25f609da-3e5a-11ed-8aab-3274d8312c34