

## LA CATASTROPHE NATURELLE ET L'IMPACT SUR LES RELATIONS PROPRIÉTAIRE / LOCATAIRE

- **Le locataire** déclare à son assureur les dégâts sur son mobilier et prévient immédiatement le propriétaire.
- **Le propriétaire** déclare à son assureur les dommages liés au bâtiment.
- **Chacun est indemnisé par son assurance** selon ses biens respectifs.

Si le logement est **totalement inhabitable**, le locataire peut **résilier son bail sans préavis**.

Si le logement est **partiellement inhabitable**, le locataire peut **demander une réduction du loyer** proportionnelle à la gêne occasionnée ou la résiliation du bail.

En cas de désaccord, c'est le juge qui tranchera.

Si les travaux de réparation durent plus de **21 jours**, une **baisse de loyer** peut être demandée pour la période concernée, à proportion du temps et de la partie du logement inutilisable.



**L'ADIL existe et vous offre un conseil gratuit grâce à la contribution financière de ses membres :**

Les Conseils départementaux d'Eure-et-Loir et du Loiret et certaines collectivités locales  
Le Ministère chargé du Logement  
Les professionnels du logement,  
Les organismes de logements sociaux et Action Logement,  
Les établissements de crédit...  
Les organismes d'intérêt général :  
Caisses d'Allocations Familiales,  
Les représentants des usagers et des familles

**La diversité des membres de l'ADIL du Loiret et d'Eure-et-Loir est la garantie de son indépendance**

Nous répondons à vos questions par téléphone ou en entretiens personnalisés (avec ou sans rendez-vous) du lundi au jeudi de 8h45 à 12h00 et 13h30 à 17h30 le vendredi de 8h30 à 12h00 et 13h30 à 16h00

*Pour connaître les jours, horaires et lieux des permanences, un seul numéro : **02 38 62 47 07***

**ADIL du Loiret et d'Eure-et-Loir**  
1 bis rue Saint Euverte • 45000 ORLÉANS  
Esplanade Martial Taugourdeau  
3 rue Philarète Chasles • 28300 MAINVILLIERS

**Tél. : 02 38 62 47 07**

[adil@adil45-28.org](mailto:adil@adil45-28.org)  
[www.adil45-28.org](http://www.adil45-28.org)

Nicolas Gaultier - Illustration : Adobe Stock - Édition novembre 2025



**que faire en cas de sinistre ?**



## QU'EST-CE QU'UNE CATASTROPHE NATURELLE ?

Une catastrophe naturelle correspond à un événement exceptionnel (inondation, sécheresse, séisme, cyclone...) dont l'intensité est telle que les mesures de prévention habituelles n'ont pas pu empêcher les dégâts ou n'ont pu être mises en place.

Exemples de catastrophes naturelles :



## LA RECONNAISSANCE DE LA CATASTROPHE NATURELLE : ÉTAPE PAR ÉTAPE ?

**1 L'événement survient** (inondation, tremblement de terre, etc.). Si votre logement est touché, **prévenez rapidement votre mairie et votre assurance**.

**Attention**, dans le cas du retrait-gonflement des argiles (RGA), il est prudent d'attendre la publication de l'arrêté de catastrophe naturelle avant de contacter votre assureur.

**2 La mairie demande la reconnaissance** de catastrophe naturelle à la préfecture (dans les 24 mois). Elle remplit un imprimé CERFA prévu à cet effet.

**3 La préfecture dépose un dossier** auprès de la commission interministérielle qui émet un avis sur les dossiers. Cet avis est ensuite soumis aux ministres signataires de l'arrêté interministériel portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle. Elle se réunit une fois par mois (sauf procédure exceptionnelle).

**4 Un arrêté ministériel listant les communes faisant l'objet d'un arrêté de reconnaissance de catastrophe naturelle** est publié au *Journal Officiel* (JO).

**Vous pouvez régulièrement consulter la liste des communes en état de catastrophe naturelle au journal officiel ([www.legifrance.gouv.fr/jofr/jo](http://www.legifrance.gouv.fr/jofr/jo))** afin de savoir si votre commune est en état de catastrophe naturelle.

**5 Vous avez 30 jours après la publication au JO pour déclarer le sinistre**, par lettre recommandée avec accusé de réception, à votre assureur.

Vous devez indiquer dans la lettre les éléments suivants : nom, prénom, adresse, numéro de contrat d'assurance, description du sinistre (nature, date et heure), liste chiffrée de tous les objets perdus ou endommagés, accompagnés des documents permettant de prouver l'existence et la valeur des biens (ex : factures, tickets de caisse, photographies), les éventuels dégâts causés à un tiers (si un arbre de votre jardin est tombé et a occasionné des dégâts chez votre voisin) et coordonnées des victimes s'il y en a.

**Attention**, il est prudent de garder les objets endommagés car ils pourraient être examinés par l'expert de l'assurance.

**6 L'assureur a un mois pour vous informer** des modalités de mise en jeu des garanties prévues au contrat et pour ordonner une expertise.

**7 L'expert vient évaluer les dégâts.**

**8 L'assureur vous fait une proposition d'indemnisation ou de réparation en nature dans un délai d'un mois à compter de la réception du rapport d'expertise** ou en l'absence de passage de l'expert, d'un état estimatif réalisé par vous-même.

**Attention, des franchises minimales sont appliquées :**

- 380 € pour les logements
- 1 520 € pour les mouvements de terrain liés à la sécheresse

**9 Si vous êtes d'accord sur la proposition d'indemnisation**, l'assureur a un mois pour missionner l'entreprise de réparation ou 21 jours pour verser l'indemnisation due.



## LES DOMMAGES ET FRAIS COUVERTS PAR L'ASSURANCE CATASTROPHE NATURELLE :

- Dommages aux bâtiments, mobilier, matériel
- Frais de nettoyage, pompage, déblaiement
- Honoraires d'architecte
- Études techniques pour réparer
- Véhicules assurés en dommages

Depuis novembre 2023, **les frais de relogement d'urgence** peuvent être pris en charge : 80 €/jour/personne pendant les 5 premiers jours, puis selon les conditions du contrat.

## QUE FAIRE EN CAS DE LITIGE AVEC MON ASSUREUR ?

- En cas de désaccord avec l'indemnisation proposée par votre assureur, commencez par une **démarche amiable** : adressez un courrier de réclamation au service clientèle de votre compagnie d'assurance.
- Si la réponse est défavorable, transmettez votre dossier au **médiateur de l'assurance**, dont les coordonnées figurent dans les conditions générales de votre contrat.
- Si le litige persiste, vous pourrez engager des **poursuites judiciaires** en saisissant le tribunal judiciaire.
- La garantie « catastrophes naturelles » est obligatoire dans les contrats d'assurance habitation. En cas de refus d'assurance, adressez une requête au Bureau Central de Tarification (BCT), qui se chargera de désigner une compagnie d'assurance pour vous couvrir.