

# Les conditions d'indemnisation en cas de dégâts dus au retrait-gonflement des argiles (RGA)

Actualité juridique

Paru au Journal Officiel du 6 février 2024, le décret n°2024-82 vient préciser les conditions d'indemnisation des conséquences des désordres causés par le phénomène naturel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Pour rappel, l'ordonnance n°2023-78 du 8 février 2023 a modifié le Code des assurances, et notamment son article L. 125-1. En ce sens, les mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols sont désormais considérés comme des catastrophes naturelles lorsqu'ils sont dus à la succession anormale d'évènements de sécheresse d'ampleur significative. Toutefois, pour cet aléa, la garantie est limitée aux dommages susceptibles d'affecter la solidité du bâti ou d'entraver l'usage normal du bâtiment.

Le présent décret vient donc mettre en œuvre les obligations fixées par cette ordonnance.

## 1. Les dommages indemnifiables

Le décret rappelle que seuls sont indemnifiables les dégâts affectant la solidité du bâti ou entravant l'usage normal des bâtiments, mais il précise que les dommages ne présentant pas ces caractéristiques au moment du constat des désordres sont également couverts par la garantie dès lors qu'ils sont de nature à évoluer défavorablement et à affecter la solidité du bâti ou à entraver l'usage normal des bâtiments.

**Cependant**, seul le lieu d'habitation, ou bâtiment professionnel, est couvert par la garantie. En effet, la nouvelle rédaction de l'article R. 125-7 du Code des assurances exclut du champ d'application de la garantie les dommages survenus sur les constructions constitutives d'éléments annexes aux parties à usage d'habitation ou professionnel, « *tels que notamment les remises, les garages et parkings, les terrasses, les murs de clôture extérieurs, les serres, les terrains de jeux ou les piscines et leurs éléments architecturaux connexes, sauf lorsque ces éléments font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert* ».

## 2. L'utilisation de l'indemnité perçue et les risques encourus en cas de non-respect

Le décret insère un nouvel article R. 125-6-1 au sein du Code des assurances qui précise que l'indemnité perçue au titre de la garantie prévue par l'article L. 125-1 pour les phénomènes résultant de RGA doit être utilisée pour la remise en état effective du bien conformément aux recommandations issues du rapport d'expertise. **Toutefois**, si le montant des travaux de

réparation permettant la remise en état effective du bien est supérieur à la valeur vénale du bien assuré au moment du sinistre, cette obligation d'utilisation de l'indemnité ne s'applique pas.

Si, dans un délai de 24 mois après avoir donné son accord sur la proposition d'indemnisation, l'assuré n'a toujours pas engagé les travaux, l'assureur peut le mettre en demeure et peut conditionner le versement du solde de l'indemnité à la transmission des factures. Si les factures ne sont pas envoyées, l'assureur est en droit de demander la restitution de l'acompte qu'il a versé.

### ***3. En cas de vente par la victime du bien assuré***

En cas de vente du bien assuré et lorsqu'il dispose du rapport d'expertise qui lui a été communiqué par l'assureur conformément à l'article L. 125-2 du code des assurances, le vendeur est tenu d'informer l'acquéreur des travaux permettant un arrêt des désordres existants non réalisés bien qu'ayant été indemnisés ou ouvrant droit à une indemnisation et qui sont consécutifs à des dommages matériels directs survenus pendant la période au cours de laquelle il a été propriétaire du bien.

Cette information doit être jointe à l'état des risques annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

**Les dispositions du décret sont applicables aux sinistres survenus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024.**

[Cliquer ici](#) pour prendre connaissance du décret.