

Dommmages causés par l'eau, moisissure et assurance habitation

Votre maison a subi des dégâts d'eau en raison de l'éclatement d'un tuyau, d'infiltrations par le toit ou d'un violent orage en été. Vous espérez que votre assurance vous protège contre ces dommages. Que faire? Lisez d'abord les renseignements suivants concernant la moisissure. Vous ne connaissez peut-être pas les conséquences des dommages causés par l'eau et la moisissure.

QU'EST-CE QUE LA MOISSURE ET POURQUOI IL FAUT S'EN PRÉOCCUPER?

Les moisissures font partie d'un groupe de micro-organismes comprenant notamment les champignons et les levures. La plupart des gens connaissent les moisissures pour leur effet d'altération des aliments dans le cas, par exemple, du pain et des fruits. Dans la chaîne alimentaire, les moisissures sont des décomposeurs naturels.

Le développement des moisissures dépend des conditions suivantes :

- La présence de spores de moisissures (qui sont toujours présentes à l'intérieur et à l'extérieur d'un bâtiment)

- Une gamme de températures appropriée, entre 2°C et 40°C
- Une source d'alimentation, c'est-à-dire tout ce qui est organique, notamment les livres, les tapis, les vêtements, le bois, le plâtre, etc.

- Une source d'humidité

Cette dernière condition, l'humidité, est la seule qu'il est nécessaire de contrôler dans la plupart des habitations.

Si de la moisissure se développe à l'intérieur de votre maison, elle peut causer des problèmes car :

- Elle peut endommager vos biens
- Elle peut être la source de problèmes de santé, par exemple:

« L'exposition ... [aux] moisissures... peut causer des réactions allergiques (asthme, rhinite allergique), des réactions non allergiques (maux de tête, symptômes indéterminés); des infections respiratoires. »
(Santé Canada, 2003)

ASSÉCHEZ RAPIDEMENT LES ZONES TOUCHÉES POUR PRÉVENIR LA MOISSURE!

1 – Appelez votre courtier d'assurance

Appelez d'abord votre courtier d'assurance pour lui signaler les dommages causés par l'eau. Attendez-vous à devoir préciser les points suivants :

- Comment se sont produits les dégâts?
- Votre police d'assurance couvre-t-elle ces dommages?
- Les dommages ont-ils eu lieu pendant la période de validité de votre police?
- Signalez-vous rapidement les dégâts d'eau (moins de 24 heures) pour permettre une réparation et un séchage rapides des lieux?

2 – Engagez un entrepreneur

Faites appel aux services d'un entrepreneur pour enlever l'eau et exécuter les réparations requises dans votre maison. Votre assureur

peut vous recommander des entrepreneurs, mais vous devez lui confirmer votre choix – c'est à vous qu'il incombe d'effectuer les démarches avec l'entrepreneur et de le payer. Vous devez vous assurer que l'assureur et l'entrepreneur prennent les mesures les plus appropriées pour régler vos problèmes.

Un nettoyage rapide et complet aidera à prévenir la moisissure. Si vous attendez trop longtemps et que la moisissure s'installe, vos coûts de nettoyage augmenteront considérablement. Vous devez tenir compte des éléments suivants :

Rapidité

Les moisissures prolifèrent rapidement; votre assureur doit donc veiller à ce qu'un entrepreneur se rende chez vous le plus tôt possible.

Connaissance

L'entrepreneur que vous embauchez doit être accrédité ou posséder la formation nécessaire pour exécuter la réparation de dommages causés par l'eau et éliminer la moisissure.

Compétence

L'entrepreneur doit observer de bonnes méthodes de nettoyage à la suite d'un dégât d'eau. Vous devez tenir compte des points suivants :

- La source d'humidité est supprimée
- Les articles mouillés irrécupérables sont enlevés

- Les articles fixes sont asséchés rapidement
- Idéalement, le séchage doit être exécuté dans les 48 heures (afin de prévenir la moisissure)
- Aucun travail de finition n'est exécuté avant que l'endroit soit parfaitement asséché

3 – Assurez-vous que tout est sec

Assurez-vous que l'entrepreneur a bien vérifié la maison pour garantir que tous les endroits humides sont parfaitement secs. Faites en sorte que toutes les cavités, par exemple les vides sanitaires, soient bien sèches.

4 – Vérifiez les travaux

Assurez-vous que tout le nettoyage et toutes les réparations ont été exécutés correctement avant de déclarer à l'assureur que vous êtes satisfait des travaux.

PRÉSENCE DE MOISSURE

Si votre maison est infestée de moisissures, par exemple à la suite de dommages causés par l'eau alors que vous étiez absent de chez vous depuis deux semaines, ou parce qu'il s'est écoulé une longue période entre le moment où les dommages se sont produits et l'arrivée de l'entrepreneur en réparation, vous devrez alors discuter des points suivants avec votre assureur :

1 – Séchage de la zone endommagée

En plus des points énumérés aux étapes 1 et 2 de la section

précédente, votre assureur vous demandera aussi s'il y avait déjà de la moisissure et des dommages mineurs ou cachés causés par l'eau. Pour plus de renseignements, consultez les encadrés à la page 3.

2 – Élimination de la moisissure en toute sécurité

Afin d'éviter que les travailleurs, vous et votre famille ne soient exposés à la moisissure, l'entrepreneur doit observer certaines précautions. Vous devez tenir compte des points suivants :

- La zone endommagée doit être isolée du reste de la maison.
- Les travailleurs doivent porter une tenue de protection.
- Il faudra installer un ventilateur extracteur pour refouler l'air de la zone touchée vers l'extérieur.
- Aucun désinfectant chimique, tel qu'un javellisant, ne doit être employé pendant le nettoyage; seulement du détergent non parfumé.
- Les matières moisies doivent être placées dans des emballages en plastique étanches si elles doivent être transportées dans la maison.

3 – Inspection pour déceler la présence de moisissure

Assurez-vous que l'entrepreneur a bien vérifié la maison pour être certain qu'il ne s'y trouve plus de moisissure. Cela signifie une inspection :

- De tous les endroits adjacents à ceux où se trouvait la moisissure
- Derrière le papier peint
- Des endroits où de l'eau peut s'être infiltrée, notamment les cavités, le sous-plancher du sous-sol, les vides sanitaires, etc.
- Sous les moquettes

4 – Vérification des travaux

Assurez-vous que tout le nettoyage et toutes les réparations ont été exécutés correctement et vérifiez qu'il n'y a pas de propagation de la moisissure avant de déclarer à l'assureur que vous êtes satisfait des travaux. Vous devez tenir compte des points suivants :

- Sentez-vous une odeur de moisissure?
- Voyez-vous de la moisissure?
- Tous les articles touchés ont-ils été nettoyés et asséchés correctement, ou jetés en cas d'inefficacité du nettoyage?
- Éprouvez-vous, vous ou des membres de votre famille, des problèmes de santé susceptibles d'être associés à la moisissure?

Moisissure préexistante

En général, la plupart des polices d'assurance couvrent les dommages attribuables à la moisissure s'ils font directement partie d'un « risque couvert » ou d'un sinistre assuré. Cela signifie qu'il est possible d'identifier la cause directe des dommages causés par l'eau et, par conséquent, de la présence de moisissures. Votre assureur voudra savoir si la moisissure que vous signalez était préexistante. Autrement dit, la présence de moisissure est-elle préalable aux dégâts d'eau? L'assureur pourrait se rendre chez vous pour visiter les lieux et évaluer l'origine de la moisissure.

Si votre sous-sol est déjà humide et est rempli, par exemple, de meubles et d'articles entreposés, et qu'un

tuyau éclate, vous ne pourrez réclamer une indemnisation pour les articles déjà endommagés avant l'éclatement du tuyau ayant causé les dommages. Un bon inspecteur devrait être en mesure d'établir si la moisissure est préexistante ou récente.

L'assureur peut établir que la moisissure résulte d'une cause autre que les dégâts d'eau (éclatement du tuyau) que vous avez signalés, notamment un entretien déficient ou une mauvaise conception de la maison. Si la moisissure ne découle pas d'une situation particulière couverte par votre police d'assurance, il est peu probable que vous serez indemnisé pour les dommages attribuables à la moisissure.

Moisissure découlant de dommages mineurs ou cachés causés par l'eau

Les dommages mineurs ou cachés causés par l'eau signifient que vous aviez une fuite depuis longtemps avant que vous ne vous en rendiez compte. L'infiltration d'eau pourrait être attribuable notamment à un tuyau d'eau, à un chauffe-eau ou à un joint de fenêtre défectueux. La fuite ou les dommages causés par l'eau s'accompagnent fort probablement de moisissure. L'assureur et

l'entrepreneur devront s'occuper des deux problèmes, c'est-à-dire les dégâts d'eau et la moisissure. Encore une fois, la cause de la fuite permettra d'établir les coûts que votre assurance habitation indemnise. Discutez avec votre assureur pour savoir si la cause des dommages mineurs ou cachés causés par l'eau est couverte par votre police et si la moisissure était préexistante.

Pour en savoir davantage sur les feuillets *Votre maison* et sur notre vaste gamme de produits d'information, visitez notre site Web à l'adresse www.schl.ca ou communiquez par téléphone : 1-800-668-2642 ou télécopieur : 1-800-245-9274.

Publications payantes

<i>Guide d'assainissement de l'air : comment cerner et régler les problèmes de qualité de l'air de votre habitation</i>	N° de commande 61270
<i>Méthodes d'élimination de la moisissure dans les maisons</i>	N° de commande 61279
<i>Nettoyer sa maison après une inondation</i>	N° de commande 61283

Publications gratuites

Feuillets **Votre maison**

<i>Combattre la moisissure – guide pour les propriétaires-occupants</i>	N° de commande 60606
<i>Guide sur la moisissure à l'intention des locataires</i>	N° de commande 63903
<i>Après une inondation – liste de vérification pour le propriétaire-occupant</i>	N° de commande 60605
<i>Comment prévenir les inondations de sous-sol</i>	N° de commande 63437
<i>Ventilation du vide sous toit, humidité dans le vide sous toit et formation de barrières de glace</i>	N° de commande 62082
<i>Faut-il faire analyser l'air de la maison pour déceler la présence de moisissures?</i>	N° de commande 63912

©2003, Société canadienne d'hypothèques et de logement
Imprimé au Canada
Réalisation : SCHL
Révision : 2005, 2008

26-11-08

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La Société canadienne d'hypothèques et de logement se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.