

Un choix risqué

... les risques sont multiples

MINISTRE
PIGNONS
URES
RAÎTRE,
TION
LISER
IONS
SON

l'assureur
ns le contrat
ilié après un
sans assu-
ancier d'une
tre très lourd

avez un assu-
e à une note
moyenne, à
ne assurance
euros par an,
tables où des
naturelle ont
rifs tourment
n moyenne»,
stacakis, co-
arateur d'as-
surland.com.
protègent au
souvent cou-
ant eu aucun
ières années,
rtier-Kastler,
t de conseils
r un de nos
n zone inon-
licité quinze
s. Ce mouve-
esure que le
s'alourdit.»

profession-
s, le coût an-
stres liés au
comprises,
lus de 1 mil-
années 1980
s de 2017 à
aussi exiger,
où un PPRI

est en vigueur, que des équipe-
ments de prévention soient ins-
tallés – porte étanche, batardeau
(palissade), domotique, etc. « Pour
des protections permanentes,
le prix peut atteindre 8 000 euros
pour une porte de garage,
4 500 euros pour une porte classi-
que de maison », détaille Jonathan
Flahaut, cofondateur de Sedipec,
spécialisé dans l'équipement
anti-inondation. Ces travaux peu-
vent faire reculer le montant de la
franchise, « à condition que les
équipements soient testés par des
experts mandatés par l'assureur »,
ajoute-t-il. Pour financer de telles
dépenses, les clients peuvent
faire une demande au fonds de
prévention des risques naturels
majeurs (dit « fonds Barnier »),
si la commune est couverte par
un PPRI. Ce fonds peut financer
jusqu'à 80 % de la facture, dans la
limite de 36 000 euros.

Même si l'assurance habitation
n'est pas obligatoire pour un pro-
priétaire de maison individuelle,
celui-ci peut, dans certains cas,
solliciter le Bureau central de tarifi-
cation afin de trouver un assu-
reur. Lequel devra alors fixer la
prime moyennant laquelle l'assu-
reur que vous désignez sera tenu
de vous couvrir. Mais « le nombre
de saisines de ce bureau est faible,
il y en a eu dix en 2021, trois à sept
les années précédentes », relate
Franck Le Vallois, directeur géné-
ral de France Assureurs, qui en
conclut que, malgré les accusa-
tions formulées à l'encontre des
assureurs de se retirer massive-
ment des zones fortement expo-
sées aux aléas climatiques, « les
Français parviennent à s'assurer ».

Enfin, s'il peut être tentant
d'acheter en zone inondable pour
négocier une décote sur le prix de
vente aujourd'hui, il faut garder
en tête que le risque de moins-va-
lue, à la revente, est élevé, les
catastrophes naturelles jusqu'ici
exceptionnelles étant amenées
à devenir plus fréquentes. ■

LUDOVIC CLERIMA



SOS CONSO

CHRONIQUE PAR RAFAËLE RIVAÏS

Quand l'assureur exploite un test ADN

La personne qui souhaite souscrire une assurance in-
validité ou décès doit remplir un questionnaire de
santé, destiné à évaluer les risques qu'elle demande
de garantir, et le montant des primes qu'elle devra
payer. Elle a l'obligation de répondre sincèrement aux ques-
tions sur son état de santé actuel et passé (hospitalisations,
arrêts de travail, traitements suivis, etc.). Elle a toutefois
le droit de passer sous silence les tests génétiques qu'elle
a faits afin de savoir si elle était porteuse du gène d'une ma-
ladie qui ne s'est pas encore déclarée.

C'est ce que rappelle l'affaire suivante. Le 1^{er} septem-
bre 2013, M^{me} X, 29 ans, kinésithérapeute, remplit deux ques-
tionnaires de santé, afin d'obtenir des contrats d'assurance
invalidité chez Generali Vie. A la question « Souffrez-vous ou
avez-vous souffert d'affections neurologiques ? », elle répond
« non ». Le 13 avril 2015, elle doit s'arrêter de travailler : elle
souffre de la maladie de Steinert, une affection neuro-mus-
culaire qui lui vaut bientôt un taux d'invalidité de 80 %. L'as-
sureur lui impose alors de produire les
pièces – couvertes par le secret médical –
qui justifient cette situation.

LE LÉGISLATEUR EMPÊCHE TOUTE DISCRIMINATION LIÉE À LA GÉNÉTIQUE

Il découvre que, de juin 2012 à août 2013,
elle-même et ses enfants (en raison, res-
pectivement, de fausses couches et d'un
retard cognitif) ont fait l'objet d'une sur-
veillance dans une clinique de génétique.
Et que, le 2 septembre 2013, M^{me} X a reçu
le résultat d'un test la révélant porteuse
du gène qui contient la mutation respon-
sable de la maladie de Steinert. Il déclare les contrats nuls,
pour fausse déclaration intentionnelle. C'est en vain que
M^{me} X objecte que, lors de la souscription, la maladie ne
s'était pas déclarée, les premiers symptômes ne devant ap-
paraître qu'en février 2014. La justice, qu'elle saisit, lui donne
tort, jusqu'à ce qu'elle se pourvoie en cassation.

La Cour, réunie le 31 août, rappelle que, depuis le
5 mars 2002, le code de la santé publique interdit aux assu-
reurs de « poser une quelconque question relative aux tests
génétiques » à ceux qui demandent une garantie invalidité
ou décès, le législateur ayant voulu empêcher toute « discrimi-
nation » liée à l'ADN. La Cour de cassation juge donc que
M^{me} X n'était « pas tenue » de faire mention du sien. Elle ren-
voie les parties devant la juridiction d'appel de Douai.

M^{me} X souhaite sûrement qu'elle statue, comme l'a fait le
tribunal de grande instance de Nanterre, le 23 septem-
bre 2019 : il a condamné la compagnie Aviva Vie à verser un
capital décès de quelque 400 000 euros à une veuve dont
l'époux avait souscrit un contrat sans dire qu'il était, depuis
treize ans, porteur sain du gène responsable de la maladie de
Huntington. Il l'a aussi condamnée à lui payer 3 000 euros de
dommages et intérêts, en raison de sa « mauvaise foi ». ■

noyen
de maison

79 €/m²



stabilité
moyenne
(pièces)

3%



ILLEURSAGENTS

doit permet-
habitat indi-
ter, grâce à
3,5 millions
patrimoine
ne. Les « per-
rmis de divi-
tre le mal-lo-
ce par la loi
ment et un
(ALUR) de
ar ailleurs à
3.

le concerne
permet à la
ifier la con-
s avant leur
. Le second,
mune, vise
ux de divi-
effectués par

Le renouveau de Libourne, conjugué à la cherté et à la saturation du marché immobilier bordelais, a fait de la commune une ville de report, une alternative à la cité girondine... Aujourd'hui, un bien immobilier s'y vend en moyenne en soixante-neuf jours, contre le double en 2017, selon M. Buisson. « A Libourne, les acheteurs peuvent trouver de belles maisons en pierre de même facture qu'à Bordeaux, sauf qu'ils ont un prix presque divisé par deux, explique Victor Marin, notaire à Libourne. Une maison qui vaut 1 million d'euros à Bordeaux en vaut 500 000 à Libourne - une belle demeure de centre-ville avec jardin et cachet. »

Dans ce quartier central, à quelques minutes de la gare SNCF qui permet de se rendre à Bordeaux, en une demi-heure, les biens proposés sont des maisons de ville en pierre avec jardin. Comptez 3377 euros le mètre carré pour une maison, 2448 euros pour un appartement. C'est le quartier le plus prisé de Libourne et les prix y augmentent constamment depuis 2017, avec une hausse du prix médian de plus de 40 %, d'après le maire de Libourne.

Pour l'achat d'un appartement, le quartier le moins cher est celui de Carré-Le-Verdet, à l'est du centre, dont une partie borde la Dordogne. Un appartement se vend en moyenne 1776 euros le mètre carré et il faut compter 2701 euros pour une maison. ■

CLAIRE MAYER

aura lieu le 8 novembre... en lumière une structure de l'économie sociale et solidaire des Hauts-de-France. Jusqu'au 10 octobre, les internautes sont invités à choisir leur « coup de cœur », parmi quatre structures ayant bénéficié de financements solidaires en région Hauts-de-France : La Cravate solidaire Lille, Garage solidaire, TA1AMI, et Lunettes de ZAC. L'élu se verra récompensé d'un prix. Pour voter : <https://www.lemonde.fr/GPFS-2022>

QUESTION À UN EXPERT

Succession : comment déclarer des œuvres d'art ?

ÉMILIE FINOT, notaire chez Cheuvreux

Dans une succession, les héritiers peuvent juger opportun de considérer une œuvre d'art du défunt comme un simple « meuble meublant ». C'est possible quand cette œuvre ne fait pas partie d'une collection et qu'elle orne le logement (une peinture accrochée au mur du salon, par exemple). Cela permet d'inclure l'œuvre dans le « forfait mobilier », donc d'évaluer forfaitairement, à 5 % de l'actif brut de la succession, tous les biens meublants. Cela dispense en outre les héritiers de réaliser un inventaire par acte notarié avec commissaire-priseur judiciaire, et de mentionner l'existence de l'œuvre dans la succession. Les démarches sont allégées. Mais attention, le forfait n'est pas libératoire : l'administration peut apporter la preuve que la valeur des meubles, œuvre comprise, dépasse le forfait et écarter son application, même six ans après le décès. Par ailleurs, ce choix aura un impact fiscal pour l'héritier envisageant de vendre l'œuvre par la suite. Si elle n'est pas mentionnée distinctement dans la déclaration de succession, une taxe de 6,5 % s'appliquera sur le prix de vente. Alors que, si elle est mentionnée et évaluée dans la déclaration, l'héritier pourra justifier de la date et du prix d'acquisition et n'être imposé que sur la plus-value. Le taux : 34,6 %, avec un abattement de 5 % par année de détention après la deuxième. ■

><