

Edition : **Decembre 2024 P.70-74**
 Famille du média : **Médias spécialisés grand public**
 Périodicité : **Mensuelle**
 Audience : **290000**
 Sujet du média : **Banques-Finance**



Journaliste : -
 Nombre de mots : **1920**


DROITS - SYSTÈME D

vos questions nos réponses

Les experts *Merci pour l'info* répondent efficacement à toutes les questions du quotidien des abonnés et apportent des précisions sur une procédure ou une démarche de la vie courante, par téléphone au 0254727374.



Mon locataire refuse de me fournir son attestation d'assurance. Comment puis-je vérifier qu'il est assuré et, s'il ne l'est pas, quelles sont les conséquences en cas de sinistre ? Anaïs F., Toulouse (31)

LOCATION

La réponse de notre expert



Nicolas Michelot

Avocat au barreau de Bayonne, spécialiste en droit immobilier

➤ **Tout locataire a l'obligation de souscrire une assurance habitation, (art. 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989).** En conséquence, en tant que propriétaire, vous avez le droit, et même le devoir (*lire l'encadré ci-dessous*), d'exiger de votre locataire qu'il vous fournisse tous les ans une attestation d'assurance.

➤ **S'il refuse**, la compagnie dans laquelle il était jusqu'alors assuré n'a pas à vous fournir d'informations sur la réalité de son contrat.

➤ **Vous devez donc envoyer à votre locataire une mise en demeure**, par lettre recommandée avec AR, de produire une attestation d'assurance. Sans réponse au bout d'un mois, vous pourrez intenter une action en résiliation de bail.

➤ **Mais le plus sûr, pour éviter une longue procédure et rester protégé**, est de souscrire une assurance pour le compte de votre locataire. Dans ce cas, vous imputerez son coût, avec une majoration possible de 10 %, dans les charges. Vous devrez la résilier dès que votre locataire vous apportera la preuve qu'il a enfin souscrit une assurance.

➤ **En cas de sinistre, si votre locataire n'est pas assuré**, c'est votre seule assurance propriétaire

non occupant (PNO) qui va indemniser les victimes... si vous l'avez souscrite ! Obligatoire dans les copropriétés, elle reste facultative pour les maisons individuelles. Mais elle est fortement recommandée, par exemple lorsque le bien n'est pas occupé, ou au cas où un sinistre affecterait des parties à la charge du propriétaire (toitures, combles...).

➤ **En cas de sinistre très important**, votre assurance PNO se retournera contre votre locataire, en espérant qu'il sera solvable. Si vous n'avez pas souscrit cette assurance PNO, ce sera à vous de réparer les dégâts et d'indemniser les victimes.

BON À SAVOIR

Le risque en copropriété

Attention, dans une copropriété, si votre locataire crée un sinistre et n'est pas assuré, le fait de ne pas lui avoir demandé son attestation annuelle peut engager votre responsabilité vis-à-vis des autres copropriétaires.

Source : Cour de cassation, chambre civile 2, 24 mai 2012, n° 11-18.647.



J'ai donné la nue-propriété de ma résidence secondaire à ma fille. En tant qu'usufruitier, puis-je bénéficier de MaPrimeRénov pour y faire des travaux d'isolation ?”

Dominique V., Samoïs-sur-Seine (77)

TRAVAUX

La réponse de notre expert



Arthur Parent

Chargé d'études juridiques principal à l'Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)

➔ **Les titulaires d'un droit réel immobilier (ou d'un droit d'usage) d'un logement**, comme les usufruitiers, peuvent, au même titre qu'un propriétaire occupant ou un bailleur, bénéficier d'aides pour le financement de dépenses de rénovation énergétique **pour des logements occupés à titre de résidence principale**. MaPrimeRénov (MPR) Parcours accompagné et MPR par geste peuvent aussi être complétées par d'autres aides, comme l'éco-prêt à taux zéro, les Certificats d'économie d'énergie (CEE) ou des aides locales.

➔ **MPR Parcours accompagné est une aide forfaitaire dont le montant varie selon l'ampleur des travaux réalisés.** Selon vos ressources, elle peut atteindre jusqu'à 90 % du montant du projet, dans la limite maximale

de 70 000 €. Pour en bénéficier, vous devez faire réaliser au moins deux gestes d'isolation conséquents (exemple : isolation de la toiture ou des murs donnant sur l'extérieur + mise en place conjointe de fenêtres double ou triple vitrage). De même, sont obligatoires le recours aux services de Mon Accompagnateur Rénov (plus d'infos au **0808 800 700** ou sur **France-renov.gouv.fr**) et la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) avant et après les travaux pour justifier d'un gain de performance énergétique d'au moins deux classes (si votre logement est classé F, par exemple, il doit au moins atteindre la classe D).

➔ **MPR par geste est une aide forfaitaire dont le montant varie notamment**

en fonction de la nature des travaux (isolation des murs de façade, par exemple). Pour en bénéficier, vous n'êtes pas obligé de passer par un Accompagnateur Rénov ni, **jusqu'au 31 décembre 2024**, de faire réaliser un DPE.

➔ **Pour ces deux aides, vous devez recourir à un professionnel reconnu garant de l'environnement (RGE)** et les matériaux utilisés doivent répondre à certains critères techniques.

À vos calculettes !

Avant de signer des devis, créez-vous un compte sur **Monprojet.anah.gouv.fr** ou **Maprimerenov.gouv.fr** et estimez le montant de votre prime éventuelle sur **France-renov.gouv.fr**






L'an passé, lors de mon départ en retraite, j'ai perçu une indemnité très élevée. Or, sur mon relevé de carrière, je n'ai que peu de points Agirc-Arrco. Est-ce normal ? Marilyn V., Paris (75)

RETRAITE

La réponse de notre expert



Alexandre Simon

Expert retraite chez Origami & Co

- **L'indemnité de fin de carrière que vous avez perçue a certes augmenté votre rémunération** de salarié à la veille de votre départ en retraite, mais elle n'a pas forcément augmenté de manière significative votre décompte de points Agirc-Arrco.
- **En effet, ces points sont calculés mensuellement** en fonction de votre salaire brut et des éventuelles primes que vous percevez. Cette « assiette de cotisation » va ensuite être découpée en deux tranches : la première est, pour 2024, comprise entre 0 et 3 864 € (soit l'équivalent du plafond mensuel de la Sécurité sociale) et la seconde entre 3 864 € et 30 912 € (soit entre 1 et 8 fois le plafond mensuel de la Sécurité sociale). Tant que votre salaire mensuel (et ses accessoires de rémunération soumis à cotisations, comme l'indemnité compensatrice de congés payés, par exemple) est inférieur à 30 912 €, vous obtenez des points Agirc-Arrco à la fois en tranche 1 et en tranche 2. Mais s'il est supérieur à ce montant, vous n'obtenez pas plus de points en tranche 2 pour le mois en cours.
- **Ainsi, 100 000 € versés en janvier 2024, par exemple, ne vous ont rapporté que 246 points.** Mais si cette somme vous avait été attribuée non pas en une fois, mais chaque mois tout au long de l'année, elle aurait généré 610 points !
- **Il faut aussi compter avec la nature de votre indemnité de fin de carrière.** S'il s'agit d'une indemnité de mise à la retraite (à l'initiative de votre employeur) et non d'une indemnité de départ en retraite (décidé par vous-même), elle ne génère aucun point Agirc-Arrco, pour une raison toute simple : elle n'est pas soumise aux cotisations vieillesse (ni aux autres cotisations de Sécurité sociale) lorsque son montant est inférieur à 92 736 € (pour 2024).



Exemptées de cotisations
Les indemnités de rupture conventionnelle et de licenciement sont dispensées de cotisations, comme l'indemnité de mise à la retraite. Elles sont également exonérées d'impôt sur le revenu jusqu'à des montants importants.



GILE MICHEL/SIPA - MD MONIRUZAMAN/GETTY IMAGES - DR



Malgré la présentation d'un certificat médical, mon club de fitness n'accepte la résiliation de mon abonnement qu'à sa date anniversaire. En a-t-il le droit ? Jean-Philippe L., Noyal-Châtillon-sur-Seiche (35)



ABONNEMENT

La réponse de
notre experte



Justine Marena

Juriste au département
d'information juridique
de l'UFC-Que Choisir



➔ **Les conditions et les motifs de résiliation d'un abonnement à un club de sport ne sont pas prévus par la loi** : il faut donc vous référer aux conditions générales du contrat que vous avez signé au moment de votre adhésion. En effet, tout dépend d'abord de sa durée.

➔ **S'il est à durée indéterminée**, vous pouvez le résilier à tout moment moyennant un certain délai de préavis (art. 1211 du Code civil).

➔ **S'il est à durée déterminée**, vous êtes en principe tenu de verser le prix de l'abonnement mensuel jusqu'à son échéance : la résiliation ne peut donc se faire qu'à sa date anniversaire, sauf motif légitime, comme une raison de santé. Pour autant, tout dépend aussi, non pas du motif médical porté sur votre certificat, mais du caractère temporaire ou permanent de cet empêchement.

➔ **La Commission des clauses abusives a ainsi indiqué dans une recommandation (n° 87-03 du 26 juin 1987 à l'attention des clubs de sport à caractère lucratif)** que les contrats de longue durée (ou d'une durée égale ou supérieure à 6 mois) devaient pouvoir être résiliés unilatéralement par le consommateur pour raisons de santé lorsque ce dernier était définitivement empêché de bénéficier des prestations du club de sport. Dans ce même texte, elle a indiqué que les contrats devaient pouvoir être prolongés, sans complètement de prix, lorsque le consommateur est momentanément empêché de bénéficier des prestations du club de sport, pour des causes tenant notamment à son état de santé.

➔ **Pour résilier votre contrat**, dans la mesure où vous avez déjà fait parvenir à votre club de fitness votre justificatif médical par courrier recommandé avec AR, et si celui-ci vous oppose une réponse négative, vous n'avez pas d'autre choix que de saisir le médiateur désigné par le professionnel (art. R. 616-1 du Code de la consommation) ou de faire appel gratuitement à un conciliateur de justice (annuaire sur Conciliateurs.fr).

Pensez-y !
Adressez-vous à votre assureur de protection juridique si vous avez souscrit un tel contrat couvrant les litiges de la vie courante.



Mon véhicule a été déclaré économiquement irréparable. Puis-je tout de même le vendre à une casse automobile pour ses pièces détachées ?

Louis G., Chenôve (21)

VOITURE

La réponse de notre expert



Emmanuel Eslin

Juriste au département d'information juridique de l'UFC-Que Choisir

➤ **Oui, vous pouvez vendre votre véhicule déclaré économiquement irréparable (VEI)**, mais uniquement à un professionnel de l'automobile, pour récupération des pièces ou pour réparation. En effet, si votre véhicule a été qualifié d'économiquement irréparable par votre assureur, et plus précisément par l'expert qu'il a mandaté, c'est parce que le montant des réparations excédait le montant de sa valeur sur le marché. C'est, par exemple, le cas si votre véhicule a été gravement accidenté ou vandalisé, ou encore endommagé par un événement climatique très violent.

➤ **Le fait d'avoir refusé de céder votre véhicule à votre assureur**, donc d'avoir décliné son offre d'indemnisation en perte totale (votre véhicule est alors revendu à un épaviste), vous autorise certes à le conserver et à rouler avec, dans

la mesure où le rapport d'expertise a bien précisé qu'il était techniquement réparable et ne présentait aucun danger ni pour vous, en tant que conducteur, ni pour des tiers (autres automobilistes ou piétons). Mais cette procédure ne vous autorise pas à le vendre à un particulier, ni même à le donner à un membre de votre famille, par exemple, car il fait l'objet d'une opposition administrative au transfert de certificat d'immatriculation.

➤ Dès lors, trois choix sont possibles :

- **un professionnel de l'automobile accepte de vous racheter votre véhicule**, en fonction de la valeur des pièces détachées récupérables ou parfois en fonction de son poids ;
- **vous n'arrivez pas à le vendre** et vous devez alors vous tourner vers un centre de véhicules dits hors d'usage, agréé par le préfet (annuaire en ligne sur [Immatriculation.ants.gouv.fr](https://www.immatriculation.ants.gouv.fr)), qui peut vous le reprendre gratuitement en vue de sa destruction, hors frais éventuels de remorquage ;
- **enfin, vous pouvez faire réparer votre véhicule** afin d'obtenir la levée de l'opposition administrative et de pouvoir le vendre à qui vous souhaitez.

BON À SAVOIR

VGE ou VEI ?

Un véhicule gravement endommagé (VGE) est dangereux. Contrairement à un véhicule économiquement irréparable (VEI), il n'est plus autorisé à circuler.

