

BRIGNAIS

Chaussée abîmée rue Général-de-Gaulle : l'autre procédure à suivre

Une association toulonnaise de défense des usagers de la route fait valoir une alternative à la déclaration de sinistre auprès des assureurs. Selon cette dernière, c'est la mise en demeure qui serait préférable. Explications.

Le trou qui s'est formé dans la chaussée rue Général-de-Gaulle, à Brignais, devant l'entreprise Gedimat-Charroin n'a pas fini de faire parler. À la suite de l'article publié dans Le Progrès dimanche 13 février, expliquant que des automobilistes (1) ont endommagé leur voiture en roulant dans ce creux, une association nationale de défense des riverains et usagers des routes a tenu à réagir.

Elle n'est pas d'accord sur la solution préconisée par la CCVG, gestionnaire de la voirie à Brignais, à savoir déclarer son sinistre à son assureur. Pour le président de l'association Pour une mobilité sereine et durable (PUMSD), Thierry Modolo-Dominati : « La Communauté de communes de la Vallée du Garon (CCVG) donne une information totalement fautive ». Créée en 2018 à Toulon, son



Thierry Modolo-Dominati, président de l'association "Pour une mobilité sereine et durable (PUMSD)", a fait de la lutte contre les dos-d'âne son cheval de bataille (la photo n'a pas été prise dans le Rhône). Photo d'archives 2021 Progrès/fournie par l'intéressé

association défend les usagers et riverains de la route notamment en portant des démarches en justice.

Le bonus-malus en jeu

« Les assureurs refusent quasi systématiquement d'engager

des recours contre les communes. Il y a deux cas de figure si vous déclarez votre sinistre. Si vous êtes au tiers, il n'y aura pas de prise en charge. Si vous êtes en tout risque, vous allez être indemnisé par votre assureur mais vous allez avoir une dégradation de votre bonus ou du

malus, et une franchise, puisqu'un trou dans la chaussée, c'est considéré comme un tiers non identifiable », explique Thierry Modolo-Dominati.

Face à ce type de situation, il préconise plutôt la mise en demeure du maire comme gestionnaire de voirie (ici, le maire a délégué cette compétence à la CCVG). Il s'agit d'un document type qui doit être argumenté de photos, témoignages, devis de réparation, éventuellement constat d'huissier.

« Ensuite, le responsable de voirie doit faire prendre en compte le sinistre par son assureur pour défrayer le plaignant. Le maire a deux mois pour se prononcer. Si l'autorité s'entête à ne pas vouloir indemniser, on peut se tourner vers le tribunal administratif et demander la condamnation de l' élu. Bien trop souvent les gens se tournent vers leur assureur. »

L.B.

(1) La CCVG avait indiqué dans un premier temps qu'une « dizaine » de véhicules avait été touchée. Après la publication de l'article, la collectivité rectifie et évoque six procédures en cours.

« À la CCVG on a toujours fonctionné comme ça »

Contactée, la Communauté de communes de la Vallée du Garon s'étonne de la procédure évoquée par Thierry Modolo-Dominati : « Je n'avais jamais entendu parler de cette procédure. À la CCVG on a toujours fonctionné de la sorte [N.D.L.R. : le particulier déclare le sinistre à son assureur pour qu'il se retourne contre l'assurance par la collectivité] et presque toutes les semaines nous avons des assurances de particuliers qui se retournent vers la nôtre. Ça fait partie de la gestion des affaires courantes. Normalement, si le sinistre est avéré et prouvé, en l'occurrence sur Brignais c'est le cas, il n'y a pas de raisons que le particulier ait des malus ou paie quoique ce soit. Le tiers est identifié et la prise en charge se fait. Il n'y a pas d'inquiétudes, ça prendra sûrement du temps mais les gens devraient être remboursés. »

Le Viager, y avez-vous pensé ?

Très simplement, qu'est-ce que le Viager ?



Stéphane Ponserre, directeur d'agence.

Le Viager est une forme de vente immobilière qui permet à un senior (en général âgé au minimum de 60 ans) de vendre un bien immobilier.

À la signature de la vente, chez le notaire, une somme d'argent que l'on appelle bouquet est versée par l'acquéreur, puis tous les mois une rente viagère, durant toute la vie du vendeur. Le

vendeur ne paiera plus non plus la taxe foncière et les gros travaux.

Pour quelles raisons peut-on vendre en Viager ?

Le plus souvent nous allons parler de Viager Occupé, c'est-à-dire que le senior, ou le couple, souhaite rester habiter chez lui, sans changer ses habitudes. Le Viager apporte un confort financier non négligeable et permet de compléter des retraites dont le montant stagne alors que le coût de la vie ne cesse d'augmenter.

Nous rencontrons également des personnes qui souhaitent vendre en Viager Libre un bien qu'ils n'occupent pas. Il s'agit souvent d'un bien qu'ils louent depuis de nombreuses années et ils ne

souhaitent plus gérer les locataires, les travaux, les relocations... En vendant en Viager Libre, ils bénéficient d'une fiscalité très avantageuse sur les rentes, contrairement aux revenus fonciers. De plus, la rente viagère sera obligatoirement supérieure au montant du loyer !

Peut-on vendre en Viager si nous avons des enfants ?

Le fait d'avoir des enfants n'est pas un frein à la vente en Viager. Cela peut même vous permettre de donner de votre vivant, grâce au bouquet perçu immédiatement lors de la signature chez le notaire. Vous transmettez ainsi sans frais de succession, et à qui vous souhaitez (enfants, petits-enfants...). Le fait de vendre en Viager peut dans certains cas éviter des tensions et problèmes éventuels entre les enfants lors de la succession.

Quelles sont les étapes pour vendre un bien en Viager ?

Nous établissons un premier contact par téléphone ou lors d'un rendez-vous physique au domicile du vendeur. Nous abordons le fonctionnement du Viager, l'étude financière et les différentes questions qui surviennent alors. Le but étant de faire une étude personnalisée au point de vue fiscal, financier et patrimonial.

S'en suit une période de réflexion plus ou moins longue de la part du propriétaire. À la suite de cela, lorsque nous avons le feu vert pour mettre en route la vente en Viager, nous revenons pour



la signature d'un mandat de vente, la prise de photos et de tous les renseignements techniques sur le bien. Un seul interlocuteur suit le dossier du début à la fin. Cet interlocuteur est spécialiste du Viager, connaît parfaitement le marché immobilier et travaille dans notre agence physique à Lyon.

Comment est calculé le prix d'un Viager ?

La première étape est de déterminer la valeur vénale du bien. Il s'agit de la valeur à laquelle le bien pourrait être vendu de manière traditionnelle. Avec cette valeur vénale, nous calculons la valeur occupée du bien grâce à un barème officiel qui tient compte de l'âge du, ou des, propriétaire. Puis nous déterminons le montant de la rente et du bouquet avec le propriétaire vendeur. Sachez que chaque situation est « unique », c'est pour cela que nous réalisons gracieusement des études viagères personnalisées sur demande.

290563500
viagemmo
NOTRE EXPERTISE, VOTRE SÉRÉNITÉ®

8, quai Jules Courmont - 69002 LYON
04 37 57 51 08

EXPERTS EN VIAGER
RÉSEAU NATIONAL
VIAGEMMO.FR