

pice pour acquérir des actifs de qualité à moindre coût», juge-t-il. Une chose est sûre, «tant que la poussière n'est pas retombée», selon l'expression de M. Baradez, la visibilité risque de demeurer faible ces prochaines semaines. ■

JOËL MORIO

Perte de chance qu'elle évalue à... «5 % du prix de vente», soit, en «arrondi», 40 000 euros. Le 30 janvier, la Cour de cassation, saisie par M. X, la censure. Elle juge qu'«il résulte» des dispositions des codes de la construction et de la santé que le diagnostic doit «garantir» l'acheteur «contre le risque d'amiante». Puisque de l'amiante a été découvert, M. X doit être indemnisé du coût du désamiantage. Peu importe que le retrait de ce minéral soit jugé bon ou non pour sa santé. ■

ns en détenir

perdues. «Un ETN permet également de ne pas avoir à solliciter une plateforme d'échange et d'éviter les risques de vol de monnaies associées», souligne Benoît Pellevoisin, directeur général de CoinShares France.

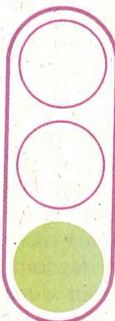
Ces produits sont liés à des actifs volatils, le risque de perte en capital est donc important. La créance que constitue l'ETN repose toutefois sur un cadre réglementaire sécurisé. La société émettrice du titre met en réserve, dans une banque dépositaire, une quantité de monnaie numérique équivalente à celle achetée par les investisseurs. Chez CoinShares, Komainu assure ce rôle d'établissement de réserve, protégeant les détenteurs de créances contre un éventuel défaut de CoinShares.

«Ces nouveaux produits sont émis par des émetteurs réputés et régulés ayant notifié à l'AMF leur commercialisation sur le marché français», promet Xavier Prin, directeur marketing de Bourso-Bank. Ces fonds, cotés à Euronext, sont par ailleurs garantis jusqu'à 70 000 euros en cas de cessation d'activité de l'établissement.

Les ETN sont donc destinés aux investisseurs aguerris, souhaitant miser sur le potentiel de long terme des cryptoactifs, surtout le bitcoin, dans une optique de diversification. «Détenir de 2 % à 5 % de cryptoactifs dans son portefeuille semble être une bonne fourchette», conseille Alexandre Baradez, analyste chez IG France. ■

ALEXANDRE LOUKIL

CLIGNOTANT



ASSURANCE-VIE

L'année commence sur les chapeaux de roue

En janvier et février, la collecte nette de l'assurance-vie (les dépôts moins les retraits) a atteint 10,3 milliards d'euros – presque le double de celle enregistrée durant la même période en 2024 (5,6 milliards), selon la fédération France Assureurs. Il faut remonter à 2010 pour trouver un meilleur début d'année pour le secteur (11,9 milliards). Ces chiffres sont portés par les unités de compte (les supports non garantis), mais les fonds en euros (les supports garantis) ne sont, pour l'heure, pas dans le rouge, avec une collecte nette d'environ 600 millions d'euros sur les deux mois. ■

QUESTION À UN EXPERT

✕ L'assurance-habitation est-elle obligatoire ?

OLIVIER MOUSTACAKIS, cofondateur d'Assurland.com

L'assurance-habitation permet d'être indemnisé en cas de sinistre dans son logement – cambriolage, dégât des eaux, incendie, catastrophe naturelle, etc. Elle permet aussi de bénéficier, dans la totalité des contrats, d'une garantie de responsabilité civile, pour les dommages corporels ou matériels causés à autrui. Si elle s'avère indispensable, son caractère obligatoire n'incombe pas à tous les profils. L'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 impose aux locataires d'en posséder une. Une attestation doit être fournie au propriétaire à la signature du bail, puis tous les ans. À défaut, et après une mise en demeure, le locataire s'expose à des sanctions pouvant aller jusqu'à la résiliation du bail.

Depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, les copropriétaires, occupants ou non-occupants, doivent au moins souscrire une garantie responsabilité civile pour les dommages qui pourraient être occasionnés à des tiers. Il en va de même pour le syndicat des copropriétaires. Seuls les propriétaires de maisons individuelles ne sont pas dans l'obligation de posséder une assurance-habitation. Toutefois, au regard des dommages qui peuvent être subis et des montants d'indemnisation en jeu, cela demeure une protection essentielle. C'est l'une des assurances du quotidien les plus recommandées. ■

re-brise, détaille Olivier Moustakakis. Pour une même prestation, les écarts de prix atteignent 40 % selon les centres de réparation, et l'ensemble des assurés en paient le prix fort à la fin. » ■

ALEXANDRE LOUKIL

la tontine qu'aux couples qui ont déjà une longue vie commune ou un patrimoine important.

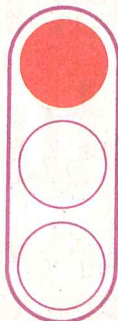
La situation peut devenir inextricable si les coacquéreurs se séparent. En cas d'accord, ils peuvent bien sûr défaire ce qu'ils ont conclu, c'est-à-dire mettre fin au pacte et vendre le bien ou racheter la part de l'autre. Mais en cas de contentieux, aucun d'entre eux ne pourra exiger le partage, à la différence de ce qui se passe dans une indivision. « Des indivisaires peuvent toujours se tourner vers la justice pour trouver une issue. Là, un juge ne pourra rien ordonner. Les propriétaires sont contraints d'attendre le dénouement de leur pacte, c'est-à-dire le décès de l'un d'eux », précise M^e Maurin.

A noter : la tontine n'est pas possible pour un couple marié sous le régime légal de la communauté, c'est-à-dire sans contrat de mariage. Pour ces époux, l'acquisition d'un bien tombe obligatoirement dans la communauté. Enfin, la tontine présente un sérieux intérêt pour les entrepreneurs. Elle permet de mettre leur logement à l'abri des créanciers. Ces derniers ne pourront pas saisir le bien tant que l'un des coacquéreurs n'est pas décédé et que la tontine n'est pas dénouée, puisque l'on ne sait pas qui en est le propriétaire. La tontine est un outil puissant, mais qu'il faut impérativement manier avec précaution pour que l'opération ne se transforme pas en un jeu à quitte ou double. ■

ROSINE MAIOLO

qu'ils n'entendaient pas « contester » la décision de l'administrateur, puisque c'est interdit par la jurisprudence liée à l'article 29-1 de la loi sur la copropriété. Mais qu'ils sollicitent une « modification de sa mission » – autorisée –, afin qu'elle intègre une deuxième étude de sol. Peine perdue : le 30 janvier, ses clients sont déclarés « irrecevables », le tribunal jugeant que leur demande s'assimile à une... contestation. ■

CLIGNOTANT



SCPI

Attention aux rendements trompeurs

L'Autorité des marchés financiers a constaté la multiplication de discours commerciaux parfois trompeurs sur les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI). L'Autorité rappelle qu'il n'est pas autorisé de communiquer sur la performance d'une SCPI ayant moins de douze mois d'historique. Toute communication sur le taux de distribution d'une SCPI doit être accompagnée d'un indicateur de performance plus global calculé sur la même période, le taux de distribution ne donnant qu'une information partielle sur la performance réelle de la SCPI.

QUESTION À UN EXPERT

Droits de succession: dois-je payer pour les autres héritiers s'ils ne le font pas?

THOMAS PRUD'HOMOZ, notaire associé, KL Conseil

Les héritiers sont solidaires du paiement des droits de succession. Ce qui signifie que l'administration fiscale peut réclamer la totalité des droits à un seul d'entre eux, sans avoir à se soucier de la répartition entre les cohéritiers. Cette solidarité ne concerne toutefois ni le conjoint ni les légataires (les bénéficiaires d'un legs), qu'ils soient universels ou particuliers. L'administration fiscale ne peut donc pas exiger d'un légataire qu'il paie la part d'impôt due par un héritier ou un autre légataire. Même quand les héritiers ne s'entendent pas entre eux, ils sont donc obligés de se faire confiance pour le paiement des droits de succession. La situation est d'autant plus délicate lorsque le règlement est échelonné dans le temps, notamment dans le cadre d'un paiement fractionné.

Il est essentiel d'être vigilant face à cette obligation de solidarité : l'héritier poursuivi par le fisc devra avancer la somme, quitte à engager, par la suite, une procédure contre ses cohéritiers pour être remboursé. Cela peut s'avérer compliqué si la succession a déjà été partagée et que certains héritiers ne disposent plus des fonds nécessaires. En pratique, mieux vaut donc anticiper ces risques, en s'assurant que chaque héritier dispose des fonds nécessaires pour régler sa part et en organisant un paiement coordonné dès la déclaration de succession. ■



SOS CONSO

CHRONIQUE PAR RAFAËLE RIVAIS

Quand le diagnostiqueur d'amiante se trompe

L'exposition aux fibres d'amiante est à l'origine de maladies graves, comme le cancer du poumon ou le mésothéliome pleural. Le code de la construction et de l'habitation et le code de la santé publique exigent donc que le vendeur d'un bien immobilier fournisse à l'acheteur un diagnostic mentionnant la présence ou l'absence de ce minéral. Lorsque ce diagnostic n'a pas été réalisé dans les règles de l'art et qu'il se révèle erroné, l'acheteur trompé ne doit plus être indemnisé sur le fondement (hasardeux) d'une « perte de chance » de négocier un meilleur prix : il doit être remboursé du coût du désamiantage.

C'est ce que la Cour de cassation juge depuis le 8 juillet 2015. Las, les magistrats de la cour d'appel de Montpellier n'ont pas tenu compte de cette jurisprudence lorsqu'ils ont statué dans l'affaire suivante. En 2014, M. X achète une maison (770 000 euros), après avoir obtenu un diagnostic ne signalant de l'amiante que dans un hangar. Lorsque les ouvriers auxquels il a commandé des travaux d'aménagement lui indiquent que la toiture en est pleine, il décide d'interrompre le chantier, de quitter les lieux et de faire procéder à leur désamiantage.

L'ACHETEUR NE DOIT PLUS ÊTRE INDEMNISÉ SUR LE FONDEMENT DE LA « PERTE DE CHANCE »

Il assigne ensuite le diagnostiqueur et son assureur, Hiscox, afin qu'ils soient condamnés à l'indemniser de ses préjudices (désamiantage, interruption du chantier, relogement temporaire). Le tribunal judiciaire de Montpellier lui donne satisfaction sur le désamiantage (145 612 euros), mais la cour d'appel infirme son jugement.

S'appuyant sur les conclusions d'une expertise judiciaire, elle admet certes, d'une part, que le diagnostiqueur a com-

mis une faute, car il n'a pas « relevé un élément visible et accessible contenant de l'amiante ». Mais elle affirme, d'autre part, que les travaux de désamiantage n'étaient pas nécessaires, la présence d'amiante ne faisant courir aux occupants de la maison aucun « risque pour leur santé ».

Comme elle refuse de « faire supporter au diagnostiqueur (...) la totalité de travaux non obligatoires », elle décide que la condamnation de ce professionnel « ne peut être constituée que de dommages-intérêts correspondant à la perte de chance de négocier une baisse du prix d'achat de la maison ». Perte de chance qu'elle évalue à... « 5 % du prix de vente », soit, en « arrondi », 40 000 euros. Le 30 janvier, la Cour de cassation, saisie par M. X, la censure. Elle juge qu'« il résulte » des dispositions des codes de la construction et de la santé que le diagnostic doit « garantir » l'acheteur « contre le risque d'amiante ». Puisque de l'amiante a été découvert, M. X doit être indemnisé du coût du désamiantage. Peu importe que le retrait de ce minéral soit jugé bon ou non pour sa santé. ■

CLIGNOTANT

ASSURANCE-VIE

L'année commence sur les chapeaux de roue

En janvier et février, la collecte nette de l'assurance



SOS CONSO

CHRONIQUE PAR RAFAËLE RIVAÏS

Groenland, passeport et « conseils aux voyageurs »

Les touristes français qui ont envie de découvrir le Groenland, en dépit des menaces d'annexion forcée que le président américain, Donald Trump, fait peser sur ce territoire, ne doivent pas s'y rendre avec une simple carte d'identité. Sinon, il leur arrivera la même mésaventure qu'aux X. Le 16 août 2019, arrivés au port d'Akureyri (Islande), ils embarquent sur un navire de croisière, dans le but de fêter leur 60^e anniversaire de mariage sur l'immense île arctique voisine. Las, le lendemain, avec sept autres Français, ils sont débarqués, car ils n'ont pas de passeport.

La société TMR, organisatrice de leur croisière, leur a dit qu'ils n'en avaient pas besoin. Elle leur a donné cette information, qui figurait dans la rubrique « conseils aux voyageurs » du site officiel Diplomatie.gouv.fr, après avoir demandé à la « direction des Français à l'étranger du ministère de l'Europe et des affaires étrangères » de la lui confirmer.

Une interlocutrice a assuré, par courriel, que le Groenland est, comme le Danemark, « membre de l'Union européenne ». Or, en 1985, ce territoire autonome danois a quitté la Com-

LE TOUR-OPÉRATEUR EST RESPONSABLE DE PLEIN DROIT DE L'EXÉCUTION DU CONTRAT

munauté économique européenne, pour, notamment, préserver son industrie halieutique. Lorsque les neuf voyageurs privés d'aurores boréales demandent au directeur de TMR, Jean-Maurice Ravon, le remboursement de leur croisière (quelque 11600 euros chacun), il leur répond qu'ils vont l'obtenir grâce au Gan, son assureur responsabilité civile. Or, celui-ci refuse de jouer, au motif que son contrat ne couvre pas le dommage financier qui résulte de l'inexécution d'une prestation.

Les voyageurs doivent donc assigner le Gan et TMR pour obtenir satisfaction. Ils rappellent qu'aux termes du code du tourisme, celui qui vend un « forfait » est « responsable de plein droit » de la mauvaise exécution du contrat.

Le 27 octobre 2022, le tribunal judiciaire de Paris juge que TMR, en donnant une mauvaise information à ses clients, a commis une faute, dont le Gan doit garantir les conséquences financières. Le 6 mars, la cour d'appel de Paris confirme ce jugement, en précisant que TMR n'aurait pas dû « s'appuyer » sur le site du ministère, mais « s'informer auprès de l'ambassade du Danemark ». Valérie Boned, présidente du syndicat professionnel Les entreprises du voyage, trouve cette décision « injuste » : « D'une part, elle impose que le professionnel soit mieux informé de tout que le gouvernement, et, d'autre part, elle méconnaît les dispositions du code du tourisme qui ne font peser sur lui, s'agissant des formalités applicables, qu'une obligation "générale" d'information. »

M^e Pierre-Alain Ravot, avocat de TMR, espère pour sa part que le Gan réclamera au ministère le remboursement des quelque 105 000 euros dépensés à cause de son erreur. ■



UTERS

»
reet

été soucieux de ne pas
Il proteste quand on le
dans sa biographie, Mi-
tant des témoins de ses
nant ses propos antisé-
us à l'époque. Il refuse
itres leaders d'extrême
u Rassemblement natio-



COLCANOPA

ligations vertes»,
toutefois. Si les
èrent les obliga-
st pour attirer de
estisseurs. «Cer-
ension scandinava-
les green bonds
s de dette», pour-
escu. Autre moti-
s de dette verte
des investisseurs,
coût du finance-
etteur (le taux du
e l'a noté la Ban-
ans une étude de

étude constate,
iasme encore su-
les obligations
nce Mobilités a
isément un mil-
r décarboner les
anciliens, ren-
emande six fois
ffre. Comme la