

Encore une innovation MMA

Avec la Garantie Revente événements extérieurs, MMA couvre la décote d'une maison : au cas où....

Avec l'innovation **Garantie Revente MMA événements extérieurs**, MMA permet désormais aux propriétaires d'être indemnisés si une modification majeure de l'environnement les contraint à vendre leur bien, qu'il s'agisse d'une habitation principale ou d'une résidence secondaire.

La nouvelle **Garantie Revente MMA** s'applique en cas de modification de l'environnement proche du logement assuré, entraînant soit une expropriation, une proposition de rachat par une collectivité publique ou l'Etat, soit une nouvelle nuisance avérée (olfactive, visuelle ou sonore) contraignant le propriétaire, en l'absence de solution amiable, à revendre son bien.

MMA indemnise ainsi les propriétaires de la perte financière en cas de revente jusqu'à 50 000 euros selon l'option souscrite ⁽¹⁾.

La garantie « événements extérieurs » couvre la perte financière, notamment en cas de nuisances liées à :

- La construction d'infrastructures de transports : route, autoroute, voie rapide, voie ferrée, tramway, ... (hors aéroports).
- L'installation ou construction d'ouvrage à usage industriel : usine, champ d'éoliennes, ligne à haute tension, décharge publique, centre de traitement des eaux usées ou de déchets.
- L'installation ou construction d'ouvrage à usage commercial : bar de nuit, discothèque, restaurant, présence d'un commerce de nuit ou à ouverture matinale (avant 7 heures du matin).
- L'installation ou construction d'ouvrage à usage agricole : exploitation d'élevage de masse (porcherie ou volaille en batterie), refuge d'animaux.
- La construction d'un équipement collectif de loisirs ou de sports : stade, salle de concert, gymnase, camping, ball-trap/stand de tir, moto cross, karting.
- La construction d'un équipement collectif d'utilité publique : caserne de pompiers, hôpital, clinique.
- La construction ou exhaussement d'un immeuble collectif d'habitation.

En pratique

Trois cas réels où la Garantie Revente événements extérieurs se serait appliquée

IMPLANTATION D'UNE BOITE DE NUIT

Une boîte de nuit s'est installée à proximité de la résidence principale de M. X à **Fontaine (Isère)** et crée une nuisance sonore insupportable.

Monsieur X a souscrit la Garantie Revente avant le projet d'installation. Il la fait jouer.

- 1) Dans un premier temps, MMA cherche, par une action amiable ou judiciaire, à faire cesser la nuisance.
- 2) En l'absence de solution amiable, Monsieur X est contraint de revendre son logement et trouve un acheteur à 150 000 € (signature d'un compromis de vente).

L'expert immobilier mandaté alors par MMA estime la valeur marché de sa maison (sans cette nuisance) à 210 000 €.

=> MMA l'indemnise de la perte de valeur de revente qu'il a subie sous déduction d'un abattement de 5% soit : $(210\ 000\ € - 10\ 500\ €) - 150\ 000\ € = 49\ 500\ €$

IMPLANTATION DE CHAMPS D'ÉOLIENNES GEANTES

Contrairement aux petites éoliennes, s'insérant discrètement dans le paysage, les éoliennes géantes mesurent plus de 100 mètres de haut, et ont une envergure de 50 mètres. Suite à leur implantation, à **Montselgues dans l'Ardèche**, les maisons situées à proximité ont subi une dévalorisation très importante.

- **Nuisances auditives permanentes** : Plus les pales sont grandes, plus la vitesse à leur extrémité est élevée, avec une forte intensité sonore et des infrasons qui perturbent l'oreille interne.
- **Nuisances visuelles permanentes** : les éoliennes géantes peuvent être perçues comme dégradant le paysage.

=> Les propriétaires qui ne supportent plus ces nuisances doivent bien souvent se résoudre à revendre dans de mauvaises conditions financières. Dans un tel cas, si la Garantie est souscrite avant le projet d'installation, elle joue en cas de revente.

CONSTRUCTION D'IMMEUBLES COLLECTIFS EN ZONE PAVILLONNAIRE

Un comité d'intérêt collectif a été constitué suite à un projet de construction de 5 immeubles au milieu d'un quartier résidentiel à **Valréas, quartier des Coquettes, dans le Vaucluse**.

Ce comité considère que ce programme immobilier crée notamment de nouvelles nuisances visuelles entraînant ainsi une dévalorisation des maisons aux alentours.

=> Si elle avait existé, et pour autant qu'elle ait été souscrite avant le dépôt du permis de construire de ces bâtiments, la Garantie Revente MMA aurait joué. Dans une première étape, MMA négocie avec les différents parties concernées. En cas d'échec des négociations, et si la nuisance est avérée, la Garantie Revente MMA s'applique.