Usufruit ou droit d'habitation? Un choix réfléchi s'impose!

Gilbert et Marthe souhaitent remettre leur maison à leur fils, tout en s'assurant de pouvoir y vivre leur vie durant. Doivent-ils préférer un usufruit ou un droit d'habitation?

Il est fréquent que, l'âge avançant, le propriétaire immobilier souhaite céder à un ou plusieurs de ses enfants la propriété de sa maison. Les motifs d'une telle transaction peuvent être divers: volonté de faire un cadeau ou de conserver la maison dans le patrimoine familial, souhait d'anticiper un partage successoral, souci d'éviter des discordes futures, intérêt personnel de l'acquéreur à investir dans l'immeuble. Des transactions de ce type sont également parfois dictées par l'opinion (erronée!) qu'un tel transfert évitera de mettre à contribution la valeur de l'immeuble pour couvrir les charges du home pour personnes âgées dans lequel le propriétaire pourrait un jour être admis.

A noter qu'en principe, l'acquéreur reprend la dette hypothécaire existante. L'aliénateur (celui qui cède son bien) peut souhaiter conserver le droit d'occuper la maison. Il existe plusieurs moyens juridiques de garantir ce droit. Tout d'abord la conclusion d'un bail: les parents deviennent alors simples locataires de leur(s) enfant(s) et doivent acquitter un loyer. Comme tout locataire, ils ne sont pas à l'abri d'une résiliation de ce bail; pour cette raison, cette formule est généralement déconseillée et on lui préfère la constitution d'un droit «réel».

Le droit réel ne peut pas se dénoncer: il ne s'éteint en principe que par l'accord du bénéficiaire ou par son décès. Il présente en outre la particularité de «suivre» le bien immobilier en cas de transfert de propriété. Le nouveau propriétaire (dans notre cas, les enfants) est libre de vendre le bien que ses parents lui ont cédé, mais le nouvel acquéreur devra respecter le droit qu'ont les parents d'y demeurer. Il existe deux types de droits réels envisageables ici: l'usufruit et le droit d'habitation.

L'usufruit

L'usufruit confère à son bénéficiaire (appelé l'usufruitier) un droit de jouissance complet sur le bien immobilier. Ce droit de jouissance lui permet, soit d'occuper lui-même la maison, soit de la louer à des tiers en percevant le montant des loyers (qui n'appartiennent donc pas au propriétaire). En contrepartie de ce droit étendu, il doit assumer les charges ordinaires de l'immeuble, telles que les charges hypothécaires (intérêts, mais pas amortissement) ou les charges d'entretien; en revanche, il n'assume pas les charges d'entretien extraordinaires, telles que le remplacement de la toiture ou d'une installation de chauffage, qui doivent être supportées par le propriétaire. Fiscalement cependant, l'usufruitier est considéré comme propriétaire: il est donc imposé, pour l'impôt sur la fortune, sur la valeur de l'immeuble et, sous l'angle de l'impôt sur le revenu, sur sa valeur locative; il peut déduire de son revenu imposable le montant des intérêts hypothécaires qu'il paie.

HOSTETTLER

L'usufruit confère à son bénéficiaire un droit de jouissance complet sur le bien immobilier.

Le droit d'habitation

Le droit d'habitation ne confère qu'un droit restreint d'utilisation du bien immobilier, soit le droit de l'habiter soi-même. Selon la loi, le bénéficiaire peut y loger avec ses proches, mais il ne lui est pas possible (sauf accord du propriétaire) de le louer à des tiers. En contrepartie, les charges liées à l'exercice du droit d'habitation sont relativement limitées; en particulier, c'est ici au propriétaire qu'il appartient d'assurer le service de la dette hypothécaire et de supporter les charges qui ne concernent pas l'appartement occupé par le bénéficiaire du droit. Fiscalement, ce dernier n'est pas considéré comme propriétaire de son logement. Il n'est donc habituellement pas imposé sur la fortune, mais seulement sur le revenu, constitué en l'espèce par la valeur locative du logement (l'aspect fiscal peut cependant varier d'un canton à l'autre et ne fait pas toujours l'objet d'une pratique claire de l'administration). D'autre part, le droit d'habitation, à la différence de l'usufruit, ne peut faire l'objet d'une saisie.

Le choix entre ces deux droits réels dépendra donc largement des circonstances et des intérêts de chaque partie. Ses conséquences ne sont pas négligeables. ■

Chambre des Notaires de Genève
Consultez le notaire, c'est plus sûr

Permanence tous les jeudis de 10h à 19h
13 rue Verdaine
Consultez notre site : www.notaires-geneve.ch