



Usufruit et droit d'habitation: quelles différences?

Je suis marié et propriétaire d'un appartement. Ma femme et moi avons deux enfants. Je souhaiterais qu'à mon décès, mon épouse puisse continuer à habiter ce bien. Comment puis-je procéder? (Pierre G., Confignon)

Pour permettre à son conjoint de demeurer dans le bien dont on est propriétaire, il est possible de lui donner l'usage et la jouissance de cet appartement, au moyen de l'usufruit ou d'un droit d'habitation. Il s'agit de deux institutions similaires, le droit d'habitation étant d'ailleurs en grande partie soumis aux dispositions légales applicables à l'usufruit.

L'usufruit peut être établi sur des meubles, des droits, un patrimoine ou des immeubles (il est alors appelé usufruit immobilier). Ce droit confère en principe au bénéficiaire de ce droit - l'usufruitier - un droit d'usage et de jouissance complets de la chose. Le droit d'habitation est le droit de demeurer dans un bien immobilier ou d'en occuper une partie.

Ces deux droits sont des servitudes personnelles, qui sont indissolublement liées à la personne de leur titulaire. Droits de nature strictement individuelle, ils sont incessibles et ne passent pas aux héritiers. Cependant, et contrairement à l'usufruit, dont l'exercice du droit peut être transmis à un tiers (l'usufruitier peut donc, sauf convention contraire, mettre le bien à bail), le droit d'habitation



Il faut planifier à temps les conditions de l'usufruit.

est un droit éminemment personnel et son exercice ne peut jamais être transféré à un tiers. Seul le bénéficiaire peut donc vivre dans le bien.

La constitution d'un droit d'usufruit ou d'un droit d'habitation peut résulter d'une convention (contrat, pacte successoral, testament) ou d'une situation prévue par la loi.

Cela étant, un contrat constitutif d'usufruit ou de droit d'habitation, en matière d'immeuble, doit revêtir la forme authentique. Il s'agira ainsi d'un acte notarié. Pour que ce droit soit valablement constitué, le propriétaire devra en outre en requérir l'inscription

au Registre foncier. Ainsi, si malgré la volonté des parties, l'inscription a été omise, le droit ne prendra pas naissance. Lorsque l'usufruit ou le droit d'habitation est contenu dans un testament ou un pacte successoral, il appartient aux héritiers de faire la réquisition.

Lorsque rien n'a été prévu dans une convention, le Code civil stipule par ailleurs, à des conditions légales spécifiques, la possibilité pour le conjoint survivant de demander, afin d'assurer le maintien de son niveau de vie, qu'un droit d'usufruit lui soit attribué sur l'immeuble où vit le couple.

Ainsi, votre épouse pourrait disposer d'un

BESOIN D'UN RAPPORT DE SÉCURITÉ ?...

Un seul partenaire pour toute la région lémanique. Profitez aussi de conseils et expertises dans le domaine de la thermographie et des perturbations.

Faites confiance à de vrais professionnels de la sécurité électrique, Securelec c'est **350 ans d'expérience cumulée ...!**

Securelec

SECURELEC garde une parfaite neutralité dans l'expertise des installations électriques car SECURELEC ne réalise pas d'installations électriques



Votre sécurité • Notre priorité



SECURELEC Organisme d'inspection accrédité depuis 2005
case postale 2007 - 1227 CAROUGE Tél. 0223081620 - Fax 0223081630 securelec@securelec.ch

SECURELEC - VAUD
Case postale 297 - 1024 ECUBLENS Tél 0216328020 Fax 0216328025 securelec-vaud@securelec.ch

droit légal à la constitution d'un usufruit, sans qu'il soit nécessaire de procéder à une quelconque démarche au préalable. Vous pouvez également prévoir, dans le cadre de dispositions testamentaires, que votre épouse bénéficiera d'un droit d'usufruit ou d'habitation sur l'appartement dont vous êtes propriétaire.

L'usufruitier est libre d'aménager la maison comme bon lui semble, dans la mesure où cela ne modifie pas la substance de l'immeuble. Il est également libre de ne pas y habiter et a en principe le droit de louer tout ou partie de l'immeuble. Par contre, le conjoint survivant qui a fait valoir son droit à la constitution d'un usufruit sur la propriété appartenant à son conjoint décédé ne peut louer celle-ci, étant donné que le but même recherché par la loi est de pouvoir laisser le conjoint survivant y demeurer personnellement. Tel est également le cas du bénéficiaire d'un droit d'habitation, qui en a la gestion, dans les limites de son obligation de l'entretenir, et en a l'usage aux fins d'habitation exclusivement pour lui-même.

Répartition des charges

L'usufruitier supporte les frais ordinaires d'entretien et les dépenses d'exploitation de la chose, ainsi que les intérêts des dettes dont elle est grevée. Il doit procéder aux actes d'administration en rapport avec l'usage et la jouissance de la maison. Ainsi, il doit effectuer les réparations et réfections ordinaires d'entretien. Il s'agit des travaux auxquels un propriétaire doit normalement

procéder à intervalles plus ou moins réguliers: remplacer des vitres cassées, changer un robinet... Si l'usufruitier n'effectue pas les travaux qui sont à sa charge, il est responsable vis-à-vis du nu-propriétaire pour le cas où un dommage survient par manque d'entretien. En revanche, les travaux plus importants, comme les grosses réparations ou d'autres mesures indispensables à la conservation de l'immeuble, de même que la dette hypothécaire, resteront à la charge du nu-propriétaire. Le bénéficiaire d'un droit d'habitation ne supporte lui que les réparations ordinaires d'entretien, à l'exclusion du service des intérêts hypothécaires, des impôts et taxes en relation avec l'immeuble, et des primes d'assurances de celui-ci.

Habituellement, l'usufruit et le droit d'habitation s'éteignent avec la mort du bénéficiaire en faveur de qui le droit a été constitué. Il peut toutefois avoir été constitué pour un temps prédéterminé qui ne peut dépasser la durée de vie de son bénéficiaire. Enfin, l'usufruitier peut y renoncer unilatéralement ou y mettre fin par contrat avec le nu-propriétaire. Les distinctions essentielles entre l'usufruit et le droit d'habitation résident donc en trois points en particulier: le droit d'habitation ne procure qu'une jouissance limitée sur l'immeuble grevé, à savoir le droit de l'utiliser pour l'habiter; s'agissant d'un droit éminemment personnel, son usage ne peut être cédé et les charges que le bénéficiaire du droit doit supporter ne sont pas identiques. En pratique, l'attribution de l'usufruit, voire d'un droit d'habitation, à son conjoint est une démarche courante. L'expérience démontre

cependant qu'elle peut être source de tensions familiales ou financières chez les héritiers si rien n'a été prévu au préalable. Il est ainsi conseillé de fixer à l'avance une véritable planification, à laquelle les deux conjoints devraient participer. ■

En bref

Déductions fiscales

Vous allez remplir votre déclaration fiscale 2009: la CGI propose deux séances d'information sur les déductions fiscales immobilières à l'attention de tous les propriétaires du Canton de Genève. Ces deux réunions d'information sur la déductibilité des frais d'entretien auront lieu les 17 février et 14 avril 2010.

Elles ont pour but d'aiguiller les propriétaires dans leur déclaration fiscale. Les panels de déduction des frais d'entretien seront présentés. Des conseils et explications claires vous seront également fournis.

La participation à ces séances se fait par inscription sur le site: www.cgionline.ch (rubrique Agenda). Lieu: Uni Mail Genève, à 18 heures.

La participation est gratuite pour les membres CGI et se monte à CHF 70.-- pour les autres personnes.

CGI Conseils

Association au service de l'immobilier
12, rue de Chantepoulet - CP 1265 - 1211 Genève 1
T 022 715 02 10 - F 022 715 02 22 - info@cgiconsils.ch

Pour tout complément d'information, CGI Conseils est à votre disposition le matin de 8h30 à 11h30 au tél. 022 715 02 10 ou sur rendez-vous.

Pour devenir membre: www.cgionline.ch

Meubles Schneider

CRÉATEUR DE VOS NUITS

SOLDÉS

Matelas 90 x 200:

Fr. ~~1'405.-~~ Fr. 1'120.-

Fr. ~~1'750.-~~ Fr. 1'205.-

Fr. ~~1'710.-~~ Fr. 1'400.-

Matelas 160 x 200:

Fr. ~~1'695.-~~ Fr. 1'300.-

Lit 120 x 200 avec sommier

et matelas : Fr. ~~1500.-~~ Fr. 800.-

Couche sur pied 120 x 200:

Fr. ~~800.-~~ Fr. 600.-

Sommiers électriques 90 x 200:

Fr. ~~1'845.-~~ Fr. 1'000.-

OFFRES SPECIALES:
SUPERBA - SWISSFLEX



Prix exceptionnels sur les parures de lits, duvets, oreillers, etc.

Rue des Rois - 1204 Genève - Tél.: 022 329 53 20



ACHETEURS ET LOCATAIRES

Accédez à notre offre immobilière
mise à jour quotidiennement

www.spg.ch

Exclusive Affiliate of

CHRISTIE'S
GREAT ESTATES

SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE

Route de Chêne 36 - 1208 Genève
Tél.: 022 849 61 40 - Fax: 022 849 61 05