

C'est votre droit

Je veux qu'à mon décès, mon épouse puisse rester chez moi

Vous êtes locataire ou propriétaire? Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à votredroitimmo@tdg.ch. Des avocats spécialisés y répondent chaque mardi.



Christophe Aumeunier
Secrétaire général
de la CGI

Question de Pierre G, à Confignon:
«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. Que faire?»

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.

Ces deux droits sont des servitudes personnelles, qui sont indissolublement liées à la personne de leur titulaire. Droits de nature strictement personnels, 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 est un droit 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. 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 lequel le propriétaire devra en outre en requérir l'inscription au Registre foncier.

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

Ainsi, l'épouse de notre lecteur pourrait disposer d'un droit légal à la constitution d'un usufruit sans qu'il soit nécessaire de procéder à une quelconque démarche au préalable. Notre lecteur peut également prévoir, dans le cadre de dispositions testa-

mentaires, que son épouse bénéficiera d'un droit d'usufruit ou d'habitation sur l'appartement dont il est propriétaire.

Habituellement, l'usufruit et le droit d'habitation s'éteignent avec la mort du bénéficiaire en faveur de qui le droit a été constitué. L'usufruitier peut toutefois y renoncer unilatéralement ou y mettre fin par contrat avec le nu-propriétaire.

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.