

La chronique de CGI Conseils

Cette semaine par Florence Eimann, Avocate



Usufruit et droit d'habitation: quelle différence?

Mon épouse et moi-même habitons dans un appartement dont je suis seul propriétaire. A mon décès, je souhaiterais que ma femme puisse continuer à y vivre, bien que mes enfants en aient hérité. Que me conseillez-vous? (Christophe M., Troinex)

Deux institutions existent pour permettre à son conjoint de demeurer dans le bien dont on est propriétaire: l'usufruit et le droit d'habitation.

L'usufruit confère en principe au bénéficiaire de ce droit (l'usufruitier ou l'usufruitière) un droit d'usage et de jouissance complet de la chose appartenant à un tiers (le nu-propriétaire). Le droit d'habitation est, quant à lui, le droit de demeurer dans un bien immobilier ou d'en occuper une partie. Ainsi, le droit de propriété est divisé entre deux personnes: l'une est propriétaire du bien mais ne peut pas en jouir, l'autre n'est pas propriétaire mais peut y vivre, voire en avoir la jouissance totale.

Nuance de taille

La différence entre l'usufruit et le droit d'habitation se situe principalement dans le fait que l'usufruitier peut transmettre l'exercice de son droit à un tiers, ce qui n'est pas le cas du bénéficiaire d'un droit d'habitation.

L'usufruitier est donc libre de ne pas habiter dans le bien et peut louer tout ou partie de l'immeuble, alors que le bénéficiaire du droit d'habitation est le seul à pouvoir y vivre. L'usufruitier assume l'entretien de la chose, les impôts, les primes d'assurance et les intérêts de la dette hypothécaire. 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. 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 elle-même, resteront à la charge du nu-propriétaire. Le bénéficiaire d'un droit d'habitation ne supporte, lui, que les réparations ordinaires d'entretien. Il n'a pas à assumer le paiement des intérêts hypothécaires, des primes d'assurances, ni des impôts et taxes en relation avec l'immeuble.

Constitution et fin de la servitude personnelle

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 ma-

tière 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, sans quoi il ne prendra pas naissance, malgré la volonté des parties.

Lorsque rien n'a été prévu dans une convention, le Code civil prévoit par ailleurs, à des conditions

Brève Actualités 2014 en matière de courtage immobilier

Le séminaire «Actualités 2014 en matière de courtage immobilier» aura lieu le mardi 25 février 2014, de 8h45 à 12h00, à l'Auditorium de la FER Genève, 98, rue de St-Jean.

Quatre interventions pour traiter de sujets d'actualité en matière de courtage immobilier: volet bancaire avec les normes FINMA et GAFI, incidences dans la politique et la pratique actuelle de l'octroi d'un prêt hypothécaire et un point de situation de l'endettement des ménages suisses, suivi d'une présentation du site Internet dédié à la cartographie du Canton de Genève (www.sitg.ch). Deux autres sujets d'actualité viendront compléter le programme: l'acquisition immobilière et risque d'insolvabilité (promoteur, entreprise générale, acquéreur) et un état des travaux du Grand Conseil au sujet de l'attribution des PPE en zone de développement.

Professionnels du courtage: ce séminaire vous est spécifiquement dédié. En une matinée, soyez informés des sujets d'actualité! Renseignements complémentaires et inscriptions: www.cgiconsils.ch (Rubrique Cours & séminaires / Séminaires immobiliers).

POUR UN SERVICE PERSONNALISÉ

GAILLARD
FRÈRES STORES

- INSTALLATIONS ET RÉPARATIONS
- STORES INTÉRIEURS ET EXTÉRIEURS
- PROTECTIONS SOLAIRES
- VOILETS ET MOUSTIQUAIRES

022 566 86 43 www.gaillardstores.com



4, rue Cardinal-Journet - 1217 Meyrin
Tél. 022 782 41 52

Ouvert le samedi soir
info@lecharleys.ch - www.lecharleys.ch

NOUVEAU

Triologie de Tartare

Menu de St. Valentin

14 sortes de tartare
- Fondue
- Viandes sur ardoise

PARKING GRATUIT

Assiette Genevoise et Passeport Gourmand non valables



INFORMATION

► **Mieux vaut tout prévoir.**

légales spécifiques, la possibilité pour le conjoint survivant de demander qu'un droit d'usufruit ou un droit d'habitation lui soit attribué sur l'immeuble où vivait le couple. Ainsi, votre épouse pour-

rait disposer d'un droit légal à la constitution d'une de ces servitudes, sans qu'il soit nécessaire de procéder antérieurement à une quelconque démarche. Il est toutefois préférable de le

prévoir préalablement, dans le cadre de dispositions testamentaires, par exemple. Cela d'autant que lorsque l'usufruit n'est pas constitué par convention, mais que le conjoint survivant a fait valoir son droit à la constitution d'un tel droit sur la propriété appartenant à son conjoint décédé, il 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. Habituellement, l'usufruit et le droit d'habitation s'éteignent avec la mort du bénéficiaire en faveur de qui le droit a été constitué. Ce dernier peut toutefois avoir été constitué pour un temps prédéterminé, mais 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. En pratique, l'attribution de l'usufruit, voire d'un droit d'habitation, à son conjoint est une démarche courante. Il est cependant conseillé de fixer à l'avance une véritable planification à laquelle les deux conjoints, ainsi que les héritiers, devraient participer, afin d'éviter des tensions familiales au moment de la succession. ■

CGI Conseils

Association au service de l'immobilier
4, rue de la Rôtisserie
Case postale 3344 - 1211 Genève 3
T 022 715 02 10 - F 022 715 02 22
info@cgiconseils.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

SOLDES
DERNIÈRE DÉMARQUE
SALONS & LITERIES
À PRIX FOUS !
Sur 1200 m²

Chateau d'Ax
FABRICANT DE SALONS DEPUIS 1948

Olyrevo
LITERIE DE MARQUES

Les convertibles by **sofaly**

GENÈVE Rue de Lausanne, 74-76
022 566 77 08
Parking Gratuit sous le magasin

WWW.TOUTIMMOBILIER.CH

www.plr-ge.ch

LA DROITE
GENEVOISE.

PLR
Les Libéraux-Radicaux Genève