

## L'avis de l'expert

## Usufruit ou droit d'habitation?

M<sup>e</sup> Anne SmadjaNotaire  
à Lausanne,  
membre  
de l'ANV

**S**ouvent, pour diverses raisons, les parents souhaitent donner de leur vivant leur habitation familiale à leurs enfants ou du moins à l'un d'entre eux, tout en continuant d'occuper le logement, au moins temporairement. Il convient alors de garantir l'occupation de la maison ou de l'appartement par un droit d'usage inscrit au Registre foncier et opposable à tout propriétaire du bien immobilier: c'est ce que l'on appelle une servitude.

Deux servitudes peuvent être choisies à cet effet: le droit d'habitation et l'usufruit, bien différentes dans l'usage qu'elles permettent et les conséquences qui en découlent.

L'usufruit permet à son bénéficiaire d'occuper lui-même le logement, mais également de le louer à un tiers afin d'en tirer un revenu. En revanche, le bénéficiaire du droit d'habitation ne peut que l'occuper lui-même, avec sa famille, mais ne peut pas le louer. Par exemple, si le bénéficiaire du droit d'habitation est contraint d'entrer en EMS sans qu'un retour soit envisageable, il ne pourra pas tirer un revenu du logement qu'il occupait jusqu'à présent. Sous cette



**L'usufruit et le droit d'habitation comportent des spécificités qu'il convient de bien évaluer.** GETTY IMAGES

réserve, l'usufruit ou le droit d'habitation prendront fin, en principe, au décès du bénéficiaire, le cas échéant, du dernier des deux bénéficiaires.

Quant au devoir d'entretien et de réparation, tant l'usufruitier que le bénéficiaire du droit d'habitation devront supporter l'entretien courant du bien immobilier (nettoyage régulier, réparation d'un robinet qui fuit ou d'une vitre cassée par exemple) ainsi que le paiement des charges courantes (eau, électricité, gaz). L'usufruitier devra en plus assumer les intérêts hypothécaires et les primes d'assurance de l'immeuble.

Sous l'angle fiscal, les différences entre ces deux droits sont également

importantes. En effet, l'usufruitier déclare lui-même l'immeuble dans sa propre déclaration et doit payer tous les impôts et taxes relatifs à l'immeuble. On pense principalement à l'impôt sur le revenu (basé sur la valeur locative), l'impôt sur la fortune et l'impôt foncier. Dans le cadre du droit d'habitation, le bénéficiaire n'assumera que l'impôt sur le revenu; il ne déclarera ainsi que ledit droit d'habitation spécifiquement et non l'immeuble dans son entier. Le propriétaire, par voie de conséquence, déclarera l'immeuble dans sa déclaration d'impôt et assumera l'impôt sur la fortune ainsi que l'impôt foncier.

Par la suite, en cas d'entrée en EMS, le parent n'ayant pas les ressources nécessaires afin d'assumer les coûts d'hébergement devra demander le versement de prestations complémentaires AVS/AI. Dans cette hypothèse, l'autorité va calculer, sur la base de la fortune et des revenus, si le parent a droit ou non audit versement. Lorsque le parent est au bénéfice d'un usufruit, la caisse va prendre en compte les loyers effectivement encaissés par l'usufruitier si l'habitation est louée, ou dans le cas contraire, la valeur locative fiscale. En revanche, si le parent est au bénéfice d'un droit d'habitation uniquement, ledit droit ne permettant pas de tirer un revenu du logement comme mentionné précédemment, il n'est dès lors plus pris en compte dans le revenu lors du calcul du droit aux prestations complémentaires.

Compte tenu des spécificités de ces deux droits, il importe de bien évaluer la situation actuelle et future de chaque partie avant de prendre toute décision: le notaire sera de bon conseil.

**Pour en savoir plus et bénéficier d'un premier conseil personnalisé: la permanence des notaires, tous les jeudis de 16 h à 19 h, sans rendez-vous, chez Romandie Formation, rue du Petit-Chêne 38, 1003 Lausanne.**

[www.notaires.ch/associations/valud/permanence](http://www.notaires.ch/associations/valud/permanence)

## Chronique

Par Julien Di Savino,  
président du comité de l'ARCID\*



## Les effets de l'inflation sur le marché immobilier

Dans le contexte économique actuel, force est de constater que l'accession à la propriété devient de plus en plus compliquée en raison de l'inflation, qui a pour effet la hausse des coûts de construction, des prix mais également des taux hypothécaires, qui sont étroitement liés à celle-ci. Bien que les établissements bancaires calculent un taux d'effort basé sur un taux moyen de 5%, certains primo-accédants renoncent ou reportent l'achat de leur bien immobilier car les taux d'intérêt à moyen et à long terme mis en relation avec les prix élevés correspondent

à un loyer peu profitable par rapport à un loyer de location.

Afin de réduire cette charge financière, le recours au taux Saron (Swiss Average Rate Overnight) peut être une alternative intéressante, qu'elle concerne tout ou partie du prêt hypothécaire. Celui-ci est basé sur le taux directeur à court terme de notre Banque centrale, qui a été ajusté de -0,75% à actuellement +0,5%. Le Saron livré par les banques, qui tient compte d'une majoration de leur risque, frais de gestion, etc., se situe entre 1 et 1,3%. En optant pour cette variante de finan-

cement, le loyer peut être considérablement réduit. Par ailleurs, il convient de relever que notre pays est moins exposé à l'inflation en raison de sa devise élevée qui compense en grande partie la hausse des prix, à l'importation notamment. Aujourd'hui, l'inflation globale en Suisse est de l'ordre de 3,5%, contre 9,1% dans la zone euro et 8,3% aux États-Unis. La question est de savoir si celle-ci a fait son pic et de garder à l'esprit que sa baisse ne sera pas aussi subite que sa hausse.

En conclusion, même en cas de hausse des taux directeurs, il y a de

fortes chances que le Saron soit inférieur aux taux fixes proposés par les banques. Il faut également relever que l'immobilier de rendement ou d'investissement se porte encore relativement bien car les acteurs travaillent avec un apport de fonds propres plus élevé mais également en Saron, ce qui leur permet d'obtenir des rendements ou retours sur investissement significatifs, même dans ce contexte économique.

[www.arcid.ch](http://www.arcid.ch)

\* Chambre suisse des diplômés de l'immobilier