



CHAMBRE DES NOTAIRES DE GENÈVE
par Caroline Michel, notaire

Droit d'usufruit ou droit d'habitation immobilier

COMMENT CHOISIR ET QUELLES CONSÉQUENCES ?

Le contrat constitutif de l'un ou de l'autre doit être signé devant le notaire.

Le droit d'usufruit et le droit d'habitation sont des servitudes qui doivent être inscrites au Registre foncier et dont le contrat constitutif doit revêtir la forme authentique, c'est-à-dire être signé devant le notaire. Elles ont comme base identique celle de permettre au bénéficiaire d'avoir l'usage d'un bien immobilier. Elles peuvent être constituées du vivant du propriétaire, mais également découler du droit des successions, notamment être prévues dans des dispositions testamentaires.

Alors, comment choisir ?

Le droit d'usufruit permet au bénéficiaire de jouir du bien immobilier, à savoir soit de l'habiter personnellement, soit de le louer; le propriétaire est désigné, dans ce cas, « nu-propriétaire » et voit ainsi son droit de disposition provisoirement bloqué le temps de l'existence de ce droit, usuellement pendant la vie de l'usufruitier (usufruit viager). L'exercice du droit d'usufruit, contrairement au droit lui-même, peut être transféré à un tiers;

il peut, par ailleurs, être constitué en faveur d'une personne morale avec une durée maximum de cent ans. En contrepartie de cette jouissance, l'usufruitier doit déclarer le bien immobilier dans sa déclaration d'impôts et donc payer l'impôt sur le revenu, l'impôt sur la fortune et l'impôt immobilier complémentaire relatifs au bien immobilier. Il lui incombe de conserver la valeur du bien immobilier soumis à l'usufruit, soit entreprendre les réparations et réfections ordinaires (tels que remplacer quelques tuiles du toit, réparer la chaudière... etc), ainsi qu'assumer, sauf convention contraire, le paiement des intérêts hypothécaires. Quant aux charges extraordinaires (tels que la réfection du toit, le remplacement de la chaudière... etc), ainsi que le paiement des amortissements hypothécaires, ils sont assumés, usuellement, par le nu-propriétaire.

Le droit d'habitation, quant à lui, est le « droit de demeurer dans une maison ou d'en occuper une partie ». C'est donc

un droit personnel qui ne permet pas au bénéficiaire (personne physique uniquement) de louer le bien immobilier. Les règles de l'usufruit s'appliquent par analogie au droit d'habitation, en ce qui concerne la prise en charge des frais d'entretien ordinaires.

Perception de l'impôt

S'agissant de la perception de l'impôt sur le revenu (valeur locative), le droit d'habitation a été, de tout temps, assimilé au droit d'usufruit; la question de la perception de l'impôt sur la fortune et de l'impôt immobilier complémentaire sur la tête du bénéficiaire du droit d'habitation a été longtemps controversé. Depuis un arrêt de la Chambre administrative de la Cour de Justice du 30 octobre 2018 (ATA/1161/2018), la Cour a opté pour l'assimilation du droit d'habitation au droit d'usufruit et confirmé la taxation de la fortune immobilière, ainsi celle de l'impôt immobilier complémentaire auprès du bénéficiaire du droit d'habitation.





« Les deux droits permettent au bénéficiaire d'avoir l'usage d'un bien immobilier »

Enfin, le choix entre l'usufruit et le droit d'habitation comporte des conséquences importantes en cas d'entrée en EMS, ainsi qu'en matière de saisie.

EMS et saisie

Dans la mesure où l'usufruitier peut percevoir un loyer (revenu), tant le Service des prestations complémentaires que l'Office des poursuites tiennent compte

de la valeur de l'usufruit, ce qui n'est pas le cas du droit d'habitation; en effet, ce dernier étant un droit éminemment personnel, il s'éteint de plein droit dès le placement en EMS et aucune valeur ne pourra être prise en compte par le Service des prestations complémentaires dans le cadre d'une demande d'octroi de prestations complémentaires. Le choix entre un droit usufruit ou un

droit d'habitation doit donc être adapté à chaque situation personnelle; le notaire vous aidera dans ce choix.

Pour tout complément d'information

Chambre des notaires de Genève
Rue Guillaume-Farel 10, 1204 Genève
Tél. 022 310 72 70
www.notaires-geneve.ch
info@notaires-geneve.ch

Domaine des Abeilles d'Or
CHOUILLY
GENEVE AOC

BONNE SANTÉ À TOUS

Famille DESBAILLETS
Viticulteurs propriétaires
Chouilly - 022 753 16 37
info@abeillesdor.ch

LIVRAISON GRATUITE À DOMICILE

DL PEINTURE
Peinture - Papier peint - Crépis
Décoration - Façade
DEVIS GRATUIT

Avant

Après

Domenico Senatore
079 156 07 80
Livio Salerno
079 780 47 13
info.dlpeinture@gmail.com