

Droit d'habitation (conférence 24.11.2016)



1

Bases légales

Code civil - Art. 776

1 Le droit d'habitation est le droit de demeurer dans une maison ou d'en occuper une partie.

2 Il est incessible et ne passe point aux héritiers.

3 Les règles de l'usufruit sont applicables, sauf disposition contraire de la loi.

2

Bases légales

Code civil - Art. 778

1 L'ayant droit est chargé des réparations ordinaires d'entretien, s'il a la jouissance exclusive de la maison ou de l'appartement.

2 Si le droit d'habitation s'exerce en commun avec le propriétaire, les frais d'entretien incombent à ce dernier.

3

Délimitation par rapport à l'usufruit

Droit d'habitation	Usufruit
Uniquement une personne physique peut en bénéficier	Une personne morale peut également être bénéficiaire (maximum 100 ans)
Peut être accordé pour l'ensemble, mais également pour une partie de l'immeuble	Est généralement accordé pour l'ensemble de l'immeuble
Ne doit pas s'acquitter des intérêts sur le financement de l'immeuble	Doit s'acquitter également des intérêts sur le financement de l'immeuble
Concerne uniquement un immeuble	Peut s'étendre à d'autres éléments actifs (hors immeuble)
Imposition de la valeur locative chez le bénéficiaire pour autant qu'il ne s'acquitte pas d'un «loyer»	Imposition de l'immeuble chez le bénéficiaire de l'usufruit

4

Base de calcul de la valeur

- Valeur estimée du logement mis à disposition (revenu manquant)
- Durée de vie du bénéficiaire
- Intérêts sur le revenu manquant

Base : Tables de capitalisation Stauffer & Schätzle

5

Exemple chiffré

- M et Mme Chassot donnent leur immeuble à leur fille Eliane et se réservent un droit d'habitation.
- Monsieur à 74 ans et Madame à 72 ans.
- Eliane à deux frères Jean et Benoît.
- Une hypothèque de CHF 300'000 réside sur l'immeuble.
- Une expertise est arrivée à la conclusion que la valeur vénale de l'immeuble est de CHF 800'000 et que la location de l'appartement de M. et Mme Chassot serait d'environ CHF 1'500/mois

6

Exemple chiffré

Espérance de vie de Monsieur	14.15 ans
Espérance de vie de Madame	18.17 ans
Taux d'intérêts	3.5%
Facteur retenu «Madame»	13.47
Valeur du droit d'habitation	242'500

7

Répartition de «l'avance d'hoirie»

Valeur d'immeuble	800'000
- Droit d'habitation	242'500
= Valeur d'immeuble avec droit	557'500
- Dette hypothécaire	300'000
«Avancement d'hoirie» - trois enfants	257'500
Part d'Eliane 1/3	85'833
Dette d'Eliane envers Jean et Benoît	171'667