Zeitschrift: Générations plus : bien vivre son âge

Herausgeber: Générations

Band: - (2010)

Heft: 9

Rubrik: Vos droits

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 01.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

USUFRUIT
A quelles conditions y renoncer?

«Suite au décès de mon mari, je suis usufruitière de notre maison. Si je ne peux plus assumer les charges, qu'arrivera-t-il?» **Edith, Vaud**

Sylviane Wehrli
Juriste, ancienne juge de paix

Votre conjoint a fait un testament basé sur l'art. 473 du Code Civil, vous instituant usufruitière de ses biens. Dans ce cas, les droits sur l'immeuble sont répartis de la manière suivante:

- En tant qu'usufruitière, vous avez la jouissance du bien immobilier, c'est-à-dire que vous pouvez l'occuper, ou, si ce n'est pas le cas, vous pouvez le louer et en retirer les bénéfices de location. Vous devez assumer les charges ordinaires du bien, c'est-à-dire les intérêts hypothécaires, les charges fiscales, l'entretien courant et non les grosses transformations. L'usufruit cessera à votre décès.
- Vos enfants sont les nus-propriétaires de l'immeuble, inscrits en tant que tels au Registre foncier. Ils peuvent vendre le bien immobilier, mais, vu l'usufruit qui le grève, la valeur en serait nettement diminuée. Les nus-propriétaires supportent l'amortissement et les charges extraordinaires du bien, par exemple: les remplacement de la toiture, réfection du chauffage, de la peinture, etc. Ils obtiendront juridiquement la jouissance du bien après votre décès.

myriam spitz mooser

Un usufruit peut se transformer en cadeau empoisonné quand les charges deviennent trop lourdes à assumer.

Si vous souhaitez ou devez quitter la maison, il s'ensuit une modification de la situation; différentes hypothèses se présentent:

- Vous décidez de louer l'immeuble à un tiers ou, éventuellement, à un de vos enfants. Un loyer est fixé que vous encaissez et vous gardez les charges de l'usufruitière.
- Vous décidez de renoncer à votre usufruit, ce qui implique que les nus-propriétaires acquièrent la jouissance du bien immobilier. Cette solution peut correspondre à un rachat de l'usufruit par les nus-propriétaires, dont le montant est fixé en fonction des circonstances (âge de l'usufruitier, valeur du bien immobilier). Néanmoins, l'usufruitier ne peut pas obliger les nus-propriétaires à ce rachat.
- Vous pouvez décider de renoncer à votre usufruit, sans contrepartie, ce qui implique un cadeau fait aux nus-propriétaires. Néanmoins, cette opération peut avoir des conséquences ultérieures, notamment si vous devez un jour vivre en EMS et que votre retraite est insuffisante pour en payer les frais. Les prestations complémentaires pourraient alors vous être refusées au motif que l'abandon de l'usufruit, sans contrepartie financière, est un dessaisissement de fortune. L'aide sociale serait alors accordée, mais avec la possibilité de participation aux frais des enfants qui ont bénéficié de cet abandon d'usufruit.

Le choix d'un testament avec usufruit sur un bien immobilier a des répercussions durant de nombreuses années. Il implique une maison en bon état d'entretien et surtout une bonne entente dans la famille.