

Zeitschrift: Générations plus : bien vivre son âge
Herausgeber: Générations
Band: - (2011)
Heft: 24

Artikel: Faut-il offrir sa maison aux enfants?
Autor: J.-A.L.
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-831919>

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: 19.02.2026

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

Faut-il offrir sa maison aux enfants?

Souvent, on croit échapper aux coûts de l'EMS en se privant de sa fortune. Un calcul à risques. Attention!



Andy Dean Photography

Donner son bien immobilier. Un cadeau qui peut vite s'avérer empoisonné.

Laisser des biens à ses enfants. Quoi de plus légitime, après une vie de labeur, que de vouloir léguer et partager ses richesses avec sa descendance. Celles et ceux qui ont la chance de posséder villa, chalet ou appartement sont parfois tentés de les offrir. Surtout s'ils se trouvent dans la perspective d'une admission dans un EMS. L'attrait est important; on imagine notamment pouvoir mettre ses économies à l'abri et échapper aux charges du home. Pourtant...

«Attention, met en garde M^e Michel Mooser, professeur titulaire à l'Université de Fribourg et président de l'Association fribourgeoise des notaires, la prise en compte de l'entrée en EMS, et les

conséquences en matière d'assurances sociales, sont des paramètres importants, mais il y en a d'autres. Il faut aussi se demander de quelle manière on va garantir l'égalité des droits de tous les enfants ou héritiers. Et puis, surtout, il faut être conscient que l'on accepte de se priver d'une partie de son patrimoine, de sa réserve de valeur. C'est une décision lourde de conséquences.»

Echapper aux coûts d'un EMS, en se privant de sa fortune, n'est pas aussi simple qu'il y paraît. «Le législateur n'a pas manqué d'envisager cette hypothèse, en assimilant pour l'essentiel la fortune dont on s'est dessaisi à de la fortune dont on dispose encore; peu importe du reste la date à laquelle la



cession a eu lieu. Et même si on peut déduire un amortissement annuel, cela ne vaut que rarement la peine.»

«Il faut aussi tenir compte d'une considération d'ordre statistique, poursuit le spécialiste. Si on prend le cas fribourgeois, il est à savoir qu'à peine 6,5% des plus de 65 ans séjournent en EMS. La proportion passe à 17% pour les plus de 80 ans. Quant à la durée moyenne de séjour en institution, elle est inférieure à 6 mois. Cela représente une moyenne de 1700 personnes concernées sur Fribourg.»

Compte tenu de ces chiffres et si on estime le coût d'un EMS à 5000 francs par mois, il vaut sérieusement la peine de se poser la question. Est-il judicieux de céder tout son patrimoine pour économiser un coût d'environ 30 000 francs?

«Il n'y a pas de règle absolue, répond Me Mooser. Aucune solution n'offre que des avantages ou des inconvénients. Mais de manière générale un dessaisissement ne vaut pas la peine, sauf dans quelques conditions très particulières. Cela peut être le cas si

on veut remettre une entreprise ou si on est propriétaire d'un immeuble avec deux appartements et qu'un des enfants y habite.»

Depuis 20 ans qu'il est confronté à ce genre de situations, l'expert fribourgeois s'est forgé une solide opinion: «Je combats l'idée de tout donner. D'expérience, je dirais qu'une bonne solution consiste à vendre aux enfants. Mais dans tous les cas de figure, je donne un conseil primordial: la libéralité doit se faire dans la transparence la plus complète. Tous les héritiers présomptifs doivent se déclarer d'accord sans avoir de réserves mentales.

Combien de fois ai-je vu des familles se déchirer parce que des libéralités avaient été décidées à l'insu des autres. J'insiste: tout le monde doit être présent au moment de la décision pour éviter les problèmes futurs. Faire un cadeau n'est pas gênant, mais les bons comptes font les bons amis.» J.-A. L.



Une bonne solution consiste à vendre aux enfants»

Me Michel Mooser

Vous êtes intéressés par les questions liées à la succession d'un bien immobilier?

Ne manquez pas de participer à la conférence donnée par Me Michel Mooser et M. Patrice Dupont, planificateur financier à la Banque cantonale de Fribourg. La conférence se tiendra au salon Question d'âge à Espace Gruyère à Bulle le samedi 18 juin 2011, à 11h.00. Pour s'inscrire, et recevoir une entrée gratuite au salon ne manquez pas de remplir le coupon en page 18.

Comment gérer ma dette hypothécaire?

À l'heure de penser à sa retraite et à la succession, il n'est pas toujours aisé de savoir comment s'assurer le meilleur train de vie possible et offrir un héritage à ses enfants. Que faire si on possède un bien immobilier? Avec Patrice Dupont, spécialiste de planification financière à la Banque cantonale de Fribourg, nous analysons quelques scénaris.

Quels avantages peut-il y avoir à amortir son hypothèque?

C'est une solution à envisager si le montant de la dette est trop lourd à gérer émotionnellement et qu'on redoute une augmentation éventuelle des taux hypothécaires. En amortissant, cela permet aussi de réduire les charges mensuelles. Si on est dans une vision qui privilégie la succession, cela évite de léguer une charge trop importante à ses héritiers.

Pourquoi ne pas amortir son hypothèque?

Si on veut donner la priorité à son propre bien-être, il vaut mieux garder des liquidités pour le financement de sa retraite. Du point de vue fiscal, c'est aussi une solution intéressante. Les intérêts hypothécaires et les frais d'entretien déductibles contrebalancent la valeur locative. Dans ce cas de figure, il faut toutefois tenir compte des obligations minimales en matière d'amortissement (en principe le 2^e rang sur 25 ans).

On peut aussi envisager d'augmenter son hypothèque?

C'est un moyen de financer sa retraite et d'optimiser sa fiscalité. À ce moment-là, on considère le bien immobilier comme un produit de prévoyance. Avec les fonds ainsi obtenus, on peut aussi anticiper les questions successorales en investissant, par exemple, dans un produit de vie entière.