



# BE HAPPY TODAY ! CHAQUE JOUR PEUT CONTENIR UN MIRACLE- IL SUFFIT PARFOIS D'OUVRIR LES YEUX DIFFÉREMMENT

Usufruit et droit d'habitation, quelle est la différence ? Nuance de taille !

Le marché du viager en France comme en Suisse connaît une croissance notable en réponse au vieillissement de la population, à la nécessité pour les seniors d'anticiper leurs problèmes de succession, compléter leurs revenus, protéger leur conjoint. Les acheteurs cherchent à éviter les problèmes grandissants du secteur locatif, à faciliter la gestion, à acheter un bien décoté, à réduire les frais et optimiser la fiscalité.

Deux droits distincts s'utilisent dans le cadre des ventes en viager : le droit d'habitation et l'usufruit. La confusion entre ces deux droits est fréquente.

Dans le cas de la création de l'**Usufruit** nous parlons du **démembrement** de la propriété entre l'usufruitier et le nu-propriétaire. La responsabilité est partagée entre les deux, l'usufruitier et le nu-propriétaire.

Dans le cas de la création d'un **Droit d'Habitation** nous parlons du **transfert immédiat de 100% de la propriété**. Le bien sort totalement de la propriété du vendeur.

L'Usufruit et le Droit d'habitation sont inscrits au registre foncier.

La différence entre l'usufruit et le droit d'habitation se situe principalement dans le fait que l'usufruitier peut transmettre l'exercice de son droit, le céder à un tiers, ce qui n'est pas le cas du bénéficiaire d'un droit d'habitation. Le droit d'habitation est personnel et non transmissible.

L'usufruitier est donc libre de ne pas habiter dans le bien et peut louer tout ou partie de l'immeuble, alors que le bénéficiaire du droit d'habitation est le seul à pouvoir y vivre. L'usufruitier assume l'entretien de la chose, les impôts, les primes d'assurance et est coresponsable de la dette hypothécaire. Il doit procéder aux actes d'administration en rapport avec l'usage et la jouissance de la maison. Ainsi, il doit assumer la totalité des charges et réparations y compris les travaux plus importants, comme les grosses réparations ou d'autres mesures indispensables à la conservation de l'immeuble.

Le bénéficiaire d'un droit d'habitation ne supporte, quant à lui, que les réparations ordinaires d'entretien. Il n'a pas à assumer/garantir le paiement des intérêts hypothécaires, des primes d'assurances d'immeuble, ni de la majorité d'impôts et taxes en relation avec l'immeuble.

L'Impôt sur la valeur locative (en Suisse) reste dans les deux cas à la charge de l'occupant (usufruitier ou bénéficiaire du droit d'habitation).

### Constitution et fin de la servitude personnelle

La constitution d'un droit d'usufruit ou d'un droit d'habitation peut résulter d'une convention ou d'une situation prévue par la loi, en matière d'immeuble il doit revêtir la forme authentique. Il s'agira ainsi d'un acte notarié. Pour que ce droit soit valablement constitué, le propriétaire devra, en outre, en requérir l'inscription au Registre foncier, sans quoi il ne prendra pas naissance, malgré la volonté des parties.

Dans le cas d'un couple il est important de prévoir le droit d'habitation ou l'usufruit sur deux têtes, donnant la possibilité pour le conjoint survivant de continuer à occuper l'immeuble où vivait le couple.

Dans la majorité des cas, l'usufruit et le droit d'habitation s'éteignent avec le départ du dernier bénéficiaire (dans le cas de la pluralité des bénéficiaires). Ce droit peut toutefois avoir été constitué pour un temps prédéterminé, mais qui ne peut dépasser la durée de vie de son bénéficiaire (les ventes à terme).

Seul le bénéficiaire peut y renoncer unilatéralement ou y mettre fin à ce droit de la manière anticipée. Il est impératif de traiter les conditions de la libération dans l'acte de vente.

Le contrat viager est un contrat constitué pour la durée de la vie. Ce contrat est avant tout basé sur le respect mutuel et la confiance.



Le Groupe SAVINTER est spécialisé dans ce type de ventes depuis plus de 20 ans, nous veillerons sur la conformité légale et vous accompagnerons lors de chaque étape, en commençant par le choix de la meilleure formule adaptée à votre situation et vous accompagnerons de manière continue, attentive et engagée tout le long de votre projet.

La vente en viager est une vente immobilière très spécifique, c'est pourquoi nous collaborons avec plus de 50 agences-partenaires, avec les juristes, fiscalistes, notaires en apportant notre expertise afin d'accompagner au mieux nos clients.

L'honnêteté, la transparence et la durabilité des relations entre les clients et professionnelles nous tiennent particulièrement à cœur.

*Hélène Chalamova*

**SAVINTER VIAGER**  
VENTE CLASSIQUE ET EXPERT DU VIAGER

**Tél. +33 (0)4 50 23 66 18**

3 bis, rue Henry Bordeaux | 74000 ANNECY  
info@savinterviager.fr - savinterviager.fr

**Tél. +41 (0)22 319 06 25**

Boulevard Georges Favon 3 | CH-1204 GENÈVE  
info@savinter.ch - www.savinter.ch

**Tél. +41 (0)27 565 65 50**

Rue de Conthey 2 | CH-1950 SION  
info@savinter.ch - www.savinter.ch

