



**FRÉDÉRIC DELATENA,**  
pour la Chambre des notaires  
de Genève.

[www.notaires-geneve.ch](http://www.notaires-geneve.ch)



# Je veux donner ma maison mais encore y vivre

**QUESTION:** «J'ai une maison que je souhaite léguer à mes enfants. Mais j'aimerais être sûr de pouvoir l'habiter jusqu'à mon décès. Que faire?»

**RÉPONSE:** Pour donner votre maison à vos enfants de votre vivant, vous devez passer un acte de donation qui doit revêtir la «forme authentique», c'est-à-dire être conclu par-devant un notaire (acte notarié). La meilleure des garanties pour continuer à habiter votre maison est de convenir avec vos enfants une servitude personnelle en votre faveur sous la forme d'un usufruit ou d'un droit d'habitation qui prendra fin à votre décès. Ces servitudes présentent des différences importantes, notamment sous l'angle de leurs effets juridiques et de leur traitement fiscal, qui peut varier d'un canton à l'autre. L'usufruit confère à son bénéficiaire (l'usufruitier), un droit de jouissance complet sur l'immeuble qui lui permet soit de l'occuper, soit de le louer à des tiers et en percevoir les loyers. En contrepartie de ce droit étendu, l'usufruitier assume l'entretien courant de l'immeuble et les intérêts de la dette hypothécaire. Le droit d'habitation, quant à lui, ne procure à son titulaire qu'un droit limité d'utilisation de l'immeuble, soit celui de l'habiter et d'y loger ses proches, mais il ne lui est pas possible de le louer à des tiers. Les charges liées à l'exercice du droit d'habitation sont normalement limitées aux charges d'un locataire; en particulier, c'est au propriétaire qu'il appartient d'assurer le service de la dette hypothécaire. En cas de demande de prestations complémentaires AVS, les donations faites à vos enfants seront prises en considération pour l'octroi des prestations ou pour en fixer le montant. Je précise que la constitution d'un usufruit ou d'un droit d'habitation se fait par acte notarié et peut être incluse dans l'acte de donation immobilière.