

**Zeitschrift:** Générations  
**Herausgeber:** Générations, société coopérative, sans but lucratif  
**Band:** - (2018)  
**Heft:** 99

**Rubrik:** Droit : usufruit contre droit d'habitation

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 12.05.2025

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

# Usufruit contre droit d'habitation

A la veille de distribuer vos biens à vos enfants, vous désirez en conserver l'usage. Usufruit ou droit d'habitation : lequel choisir et quelles sont les différences ?



M<sup>e</sup> GRÉGOIRE DAYER  
notaire à Sion (VS).

L'usufruit peut porter sur un meuble, une somme d'argent ou un immeuble, que ce soit une maison ou un jardin fruitier. En revanche, le droit d'habitation ne peut s'exercer que sur une habitation, c'est-à-dire un local dans lequel on peut vivre et dormir, que ce soit une maison ou un appartement. Nous nous limiterons ici à une maison, qui peut être objet de l'un et de l'autre.

La différence fondamentale réside dans le fait que l'usufruitier peut céder l'usage de la maison en la louant et en tirer un loyer. Cependant, le bénéficiaire du droit d'habitation est obligé d'habiter la maison lui-même, avec sa famille. Il ne peut pas la louer. Et, s'il déménage dans un EMS, son droit prendra fin.

Les différences portent aussi sur la charge de l'entretien et des frais. Tant l'usufruitier que le bénéficiaire d'un droit d'habitation ont l'obligation de « conserver la substance de la chose », c'est-à-dire de maintenir l'état de la maison dans lequel ils l'ont reçue. Ils ont un devoir de nettoyage habituel et de réparations courantes (laver les vitres et réparer les lanières de stores, réparer un robinet qui coule, etc.) et paient l'eau, le gaz et l'électricité, un peu comme un locataire. L'étendue de leur devoir d'entretien n'est cependant pas le même.

L'usufruitier, lui qui a une jouissance plus étendue, a un devoir de nettoyage habituel ainsi que de réparations courantes et, en plus, un devoir d'entretien régulier (révision de la citerne, ponçage des parquets, etc.). Il devra aussi payer les intérêts hypothécaires, mais pas l'amortissement de la dette. Il n'aura cependant pas à payer la rénovation du

toit ou des façades. Si des travaux plus importants sont nécessaires, il avisera le propriétaire qui devra les assumer.

De son côté, le bénéficiaire du droit d'habitation, parce qu'il a des prérogatives beaucoup plus limitées, a également des obligations allégées. Il doit utiliser la maison avec soin. Il n'est responsable que de l'entretien et des réparations ordinaires.

Il y a des différences non négligeables dans le domaine fiscal également.

Dans le cas de l'usufruit, tous les impôts sont payés par l'usufruitier : impôt sur le revenu (valeur locative), impôt sur la fortune, impôt foncier. Dans le cas du droit d'habitation, le propriétaire doit s'acquitter des impôts sur la fortune et de l'impôt foncier, le bénéficiaire du droit ne paie que l'impôt sur le revenu (valeur locative).

Enfin, s'il s'agit de demander des prestations complémentaires, il convient de se renseigner. Chaque cas étant particulier, il n'est pas possible d'établir une règle générale.

## CE QU'IL FAUT RETENIR...

- **L'usufruitier peut céder l'exercice de son droit à un tiers et en retirer un loyer au contraire du bénéficiaire d'un droit d'habitation qui doit occuper la maison lui-même avec sa famille.**
- **L'usufruitier est responsable d'un entretien plus important que simplement ordinaire.**
- **L'usufruitier doit payer tous les impôts en relation avec l'objet de l'usufruit.**