Droit : vais-je donner ma maison à mon fils de mon vivant?

Objekttyp: **Group**

Zeitschrift: **Générations**

Band (Jahr): **- (2018)**

Heft 104

PDF erstellt am: **23.05.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

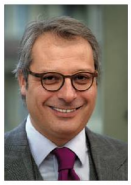
Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Vais-je donner ma maison à mon fils de mon vivant ?

Agé de 66 ans, j'ai un fils unique et je suis divorcé. Est-ce une bonne idée de lui transmettre mon bien ?



Me Manuel Piquerez,
notaire à Porrentruy (JU)
swisNot.ch

Concrètement, je perçois annuellement des rentes AVS et LPP de 46000 fr. Quant à ma maison, elle a une valeur officielle de 500000 fr. et est grevée d'une dette hypothécaire de 300000 fr. Je ne connais pas sa valeur vénale. Enfin, j'ai environ 50000 fr. d'économies. Au vu de ces chiffres, puis-je transmettre la propriété de ma maison à mon fils? Quelles seront les conséquences de ce transfert dans l'hypothèse où je dois séjourner dans un établissement médicosocial (EMS)?

L'AVIS DU NOTAIRE

Mon notaire m'a conseillé de faire un budget de mes dépenses courantes et à venir, avant de prendre toute décision. En effet, il m'a précisé que la différence entre la valeur de la maison et la dette hypothécaire constitue un dessaisissement volontaire qui est amorti, dans le cadre du calcul du droit aux prestations complémentaires, de 10000 fr. par année dès le 1er janvier de la deuxième année qui suit la donation (mais uniquement dès le 1er janvier 1990).

Pour le calcul du droit aux PC, le notaire m'a dit que la fortune prise en compte doit être évaluée selon les règles de la législation sur l'impôt cantonal direct du canton de domicile.

Si la maison ne sert pas d'habitation au demandeur de PC, elle sera prise en compte à la valeur vénale. En cas de dessaisissement d'un immeuble, à titre onéreux ou gratuit, déterminante est la valeur vénale pour savoir s'il y a renonciation à des parts de fortune au sens de l'art. 3c al. 1 let. g LPC. La valeur vénale n'est pas applicable si, légalement, il existe un droit d'acquérir l'immeuble à une valeur inférieure. Dans mon cas jurassien, c'est la valeur officielle qui sera retenue comme base de calcul.

Partant, la prise en compte de ma donation par les autorités chargées de rendre une décision de prestations complémentaires pourrait me priver de l'aide financière de l'Etat pour mes charges. En cas de refus de prestations complémentaires, le home pourra se retourner contre mon fils en vertu de l'obligation légale des parents (art. 328 et 329 du Code civil suisse) selon ses revenus et sa fortune et je devrais alors moi-même intenter une action (alimentaire) contre mon fils.

CALCUL CONCRET DANS CINQ ANS SI JE SÉJOURNE DANS UN HOME

Dessaisissement: de la valeur officielle de ma maison (500000 fr.), je dois déduire la valeur de la dette (300000 fr.) et l'amortissement légal OPC sur cinq ans (50000 fr.). Donc le dessaisissement est de 150000 fr.

Alors que j'aurai des revenus annuels effectifs de 46000 fr. et des dépenses effectives de plus de 54 880 fr., je n'aurai pas droit aux PC du fait de la donation de la maison.

ALTERNATIVE

Autres solutions, un usufruit ou droit d'habitation? La réponse a aussi des conséquences sur le calcul des PC. Lors d'un dessaisissement d'immeuble moyennant l'octroi d'un usufruit ou d'un droit d'habitation, la valeur capitalisée annuelle du droit d'habitation ou de l'usufruit fait partie de la contre-prestation. La valeur annuelle correspond à la valeur du loyer, après déduction des coûts qui incombent effectivement au bénéficiaire de PC dans l'exercice de l'usufruit ou du droit d'habitation. Pour obtenir la valeur du loyer, on part du montant que la location de l'immeuble pourrait effectivement rapporter, à savoir un loyer conforme aux normes du marché. La question mérite donc une analyse fouillée qui fera l'objet d'un article ad hoc subséquent.

CONCLUSION

En attendant, la conclusion est la suivante: une donation n'est pas forcément un cadeau! Je dois faire analyser ma situation actuelle et à venir avant de prendre une décision que je pourrais regretter. Prévoir vaut mieux que guérir!

CE QU'IL FAUT RETENIR...

- **Les bases de calcul du droit aux prestations complémentaires dépendent des cantons.**
- **Une analyse globale de mes revenus et de mon patrimoine est nécessaire avant de donner ma maison à mon fils.**
- **Attention aux modifications législatives futures!**