

Après la cession, quelles options d'habitation ?

Le règlement de la forme d'habitation déploie ses effets bien au-delà de la cession de la ferme. Les conséquences financières et juridiques diffèrent selon la forme retenue. Si un droit d'habitation ou un usufruit prend fin prématurément, cette situation peut entraîner des droits financiers à faire valoir.

Texte : Martin Goldenberger

Habiter à la ferme ou non ? Telle est la grande question lors de la cession d'une ferme. La loi admet trois modalités de base : le bail à loyer, le droit d'habitation ou l'usufruit. Selon l'option retenue et au fur et à mesure que l'âge avance, il y a diverses conséquences pour les successeurs et pour la génération cédant la ferme.



Martin Goldenberger
Directeur d'Agriexpert

Fin de l'usage d'habitation convenu

Chaque usage d'habitation touche inmanquablement à sa fin, que ce soit par renon-

ciation volontaire des ayants droit, en vertu d'une solution limitée dans le temps, pour cause de vieillesse ou d'atteintes à la santé, ou encore à la suite du décès. Mais qu'advient-il en cas de fin d'un usage d'habitation convenu ?

En présence d'un bail à loyer, la situation est relativement simple : ce dernier peut être résilié pour le prochain terme

Habiter et participer, tant que c'est possible encore : la solution retenue pour l'habitation après la cession doit satisfaire les deux générations. Avec l'augmentation de l'espérance de vie, le choix de la forme d'habitation gagne en importance. Photo: Adobestock

Modalités d'habitation

Bail à loyer

La solution la moins contraignante est le bail à loyer. Souvent, il stipule que seuls les locataires peuvent le résilier. Au titre de protection supplémentaire contre la résiliation, il peut être annoté au registre foncier. Si les parents restent dans le logement après la cession sans accord particulier et en réglant les frais accessoires, la situation est assimilée juridiquement à un contrat de bail à loyer.



Droit d'habitation

Le droit d'habitation est une servitude personnelle inscrite au registre foncier avec les noms des ayants droit. Seules ces personnes peuvent en faire usage ; la loi étend ce droit aux enfants ou conjoint-es qui vivent avec l'ayant droit. Le droit d'habitation ne peut pas être résilié par la partie propriétaire. La révocation sans le consentement des ayants droit est uniquement possible par une procédure judiciaire.



Usufruit

L'usufruit s'apparente le plus à la propriété. Comme le droit d'habitation, c'est une servitude personnelle. Contrairement au droit d'habitation, il n'est pas nécessaire que l'objet soit utilisé personnellement : il peut être loué à un tiers et le rendement locatif est acquis à l'usufruitier-ère.

par les ayants cause. Dans le cas d'un droit d'habitation ou d'usufruit, le droit concerné s'éteint automatiquement par la fin de l'utilisation ou le décès de l'ayant droit.

Si le droit d'habitation ou l'usufruit a été acquitté au préalable, il n'en résulte en principe aucun autre droit à faire valoir. En cas d'indemnisation unique, le montant concerné est déjà pris en compte à la cession. En présence d'un prêt à annuités, le solde dû résulte du tableau d'amortissement.

Besoin de rachat en cas d'institutionnalisation

Le rachat du droit d'habitation soulève des questions particulières si la personne concernée ne vit plus dans l'appartement, n'a guère de fortune et dépend des prestations complémentaires (PC). En cas de financement par un prêt ou un prêt à annuités, le solde de la dette est déterminé par

Calculs types pour les solutions d'habitation

Suppositions	Valeur
Loyer mensuel (sans frais accessoires)	1300 fr.
Age de l'ayant droit (femme)	64 ans
Espérance de vie statistique (tables des valeurs actuelles 2018)	26,27 ans
Durée supposée d'utilisation autonome de l'habitation	18,42 ans
Facteur d'actualisation Espérance de vie (3,5%)	16,78
Facteur d'actualisation Activité (3,5%)	13,03

Bail à loyer

Les vendeurs-euses paient périodiquement le loyer du marché, tant qu'ils occupent le logement.

Base	Calcul	Loyer annuel
Bail à loyer (versement périodique)	$12 \times 1300 \text{ fr.}$	15 600 fr.

Droit d'habitation

Dans le cas du droit d'habitation, la contrepartie pour l'habitation est imputée au préalable, souvent en déduction du prix de vente. L'espérance de vie statistique forme la base ou – en cas de capacité restreinte d'habitation – la durée d'activité supposée. Dans ce cas, un facteur d'actualisation est utilisé pour tenir compte des intérêts composés. La durée effective de l'utilisation s'écarte souvent de l'hypothèse statistique.

Base	Calcul	Valeur du capital
Valeur du paiement anticipé basée sur la durée d'activité	$13,03 \times 15\,600 \text{ fr.}$	203 268 fr.

Usufruit

En principe, un usufruit est conclu à vie. Comme la personne usufruitière assume l'entretien du logement, souvent, seule une part de la valeur locative (par exemple de 80%) est prise en compte dans le calcul.

Base	Calcul	Valeur du capital
80% de la valeur locative, capitalisée pendant l'espérance de vie	$16,78 \times (15\,600 \text{ fr.} \times 0,8)$	209 414 fr.

Prêt à annuités

Plutôt qu'un versement unique, la question de l'habitation peut être réglée par un prêt à annuités. Un montant annuel constant composé des intérêts et du remboursement est fixé. A son terme (26 ans), la dette est éteinte complètement. Avec un loyer annuel de 15 600 francs et un taux d'intérêt de 0,5%, les annuités s'élèvent à près de 17 750 francs.

Base	Calcul	Montant du prêt
Annuités constantes, remboursement complet	$17\,750 : 0,005 \times (1 - (1 + 0,005)^{-26})$	env. 430 000 fr.

le contrat de prêt. Si la personne a besoin d'argent pour les soins, le service des assurances sociales concerné se tournera vers le débiteur ou la débitrice en demandant un remboursement rapide.

Pour les bénéficiaires d'un droit d'habitation ou d'un usufruit, aucune contribution pour le logement ne peut être demandée aux PC puisqu'il est garanti par une servitude. Puisque l'usage d'habitation n'est plus exercé, le service des assurances sociales peut demander un montant de rachat au propriétaire en échange de la radiation

de la servitude au registre foncier. Ce montant est calculé à partir de l'espérance de vie et de la valeur locative du logement grevé.

Le problème n'existe pas avec les baux à loyer, car aucune dette n'est due par le ou la propriétaire.

Dessaisissement de fortune et réduction de la rente

Si un droit d'habitation a été radié avant de quitter le logement, sans paiement d'une indemnité de rachat, cette opération est considérée comme un dessaisissement de

fortune. La personne concernée se voit donc réduire de 10 000 francs au maximum la rente annuelle et le propriétaire foncier se voit demander le paiement d'une indemnité pour le droit qui n'est plus exercé.

Il est toujours préférable que les parties se concertent à temps en cas de changements et cherchent des solutions pertinentes. Reste un invariant lorsqu'un logement se libère à la suite du décès de la personne logée : il incombe à tous les héritiers-ères de vider l'appartement, et non au seul propriétaire. ■