

# Quand usufruit successoral rime parfois avec soucis...

De nombreuses dispositions successorales signées par des couples, prévoient l'attribution en faveur du survivant, d'un droit d'usufruit portant sur tout ou partie des biens de la succession.



**THIERRY MONITION,**  
notaire à Montreux

swisNot.ch

Cette pratique, assez répandue, a pour avantage de laisser au conjoint survivant la jouissance de l'ensemble des biens de la succession, sans avoir à procéder à son partage avec les autres héritiers du disparu (notamment les enfants du couple), ces derniers n'en devenant finalement pleins propriétaires qu'au décès de l'usufruitier.

Cette solution, d'apparence simple et efficace, engendre souvent, en pratique, des problèmes délicats de trésorerie.

L'objet de cet article consiste, et se limite aussi, à attirer l'attention sur certains cas particuliers d'usufruits liés à des placements financiers.

**1. Usufruit sur des liquidités déposées sur un compte bancaire :**

Si la fortune d'un couple est constituée principalement de liquidités déposées sur un compte bancaire ayant appartenu au premier des époux disparu, le conjoint survivant qui en devient usufruitier peut se retrouver dans une situation précaire. En effet, seuls les intérêts du capital déposé sont acquis à l'usufruitier, ce dernier n'ayant en revanche aucun droit à entamer le capital appartenant de droit aux nus-propriétaires.

On comprend aisément que la situation d'un usufruitier dépende, dès lors, de la « générosité » des intérêts

versés par la banque dépositaire : plus ces derniers sont élevés, plus l'usufruitier touchera de revenus. A l'inverse, durant une période de taux bas ou nuls, telle celle vécue ces dernières années, les revenus de l'usufruitier seront au mieux faibles, au pire nuls.

**2. Usufruit sur des placements financiers :**

Nous nous limiterons ici à examiner les placements les plus fréquents, soit les obligations et les actions.

La détention d'obligations est assez similaire au dépôt d'argent sur un compte bancaire déjà examiné ; plus l'intérêt versé est bas, moins l'usufruitier recevra de revenus. A noter aussi que, lors du remboursement du capital de l'obligation, l'usufruitier ne pourra pas l'utiliser, le montant restitué appartenant de droit aux seuls nus-propriétaires.

Les actions, quant à elles, permettent à l'usufruitier de recevoir un dividende, souvent annuel, dont le montant n'est ni fixé à l'avance ni garanti.

Une grande prudence s'impose donc lors de la sélection de ces titres, afin de garantir au conjoint survivant des revenus suffisants et réguliers.

## EN RÉSUMÉ

- 1. L'usufruit peut être un outil de planification successorale approprié; il doit cependant toujours être mis en place en examinant attentivement la structure patrimoniale des époux.**
- 2. En période de taux bas ou en l'absence d'une rémunération suffisante du capital, l'usufruit sur des placements financiers est à éviter.**
- 3. L'usufruit est une notion juridique complexe, nécessitant souvent un appui extérieur que votre notaire peut vous apporter.**

PUBLIREPORTAGE

## « Nous avons été accompagnés dans toutes les démarches pour vendre notre maison au bon moment et au meilleur prix »

Après 52 années passées dans leur maison du Chablais Vaudois, Josiane et Daniel ont décidé de vendre. Trop d'entretien, pas assez de temps libre pour profiter de leur retraite. Mission accomplie en deux mois et au prix du marché. Voici leur histoire :



A la question de savoir pourquoi ne pas effectuer les démarches par eux-mêmes, il répond : « Je ne suis pas marchand de biscômes. Je n'aime pas les négociations trop longues et les demandes de rabais absurdes. » Josiane continue : « On voulait vendre à un prix juste mais on ne le connaissait pas. »

**Un logiciel qui sélectionne les trois meilleurs courtiers**

Ce qui différencie Bestag de ses concurrents, c'est la possibilité d'identifier, grâce à son logiciel unique, les courtiers qui ont vendu des biens similaires au meilleur prix dans la région. L'algorithme sélectionne les trois plus qualifiés.

Dans la semaine qui suit, les trois courtiers viennent, chacun leur tour accompagnés d'un expert de chez Bestag, effectuer leur estimation du bien. L'entreprise fournit également deux estimations hédonistes. « C'était rassurant d'avoir cinq avis complémentaires. Cela nous a permis de déterminer le juste prix de vente. », dit le couple, avant de choisir le courtier pour lequel ils ont eu le plus d'affinité, afin qu'il s'occupe de la commercialisation de leur propriété.

Pour Daniel, « à 82 ans, c'était de plus en plus difficile de s'occuper de la maison ». En septembre 2021, il accepte la proposition de Josiane, sa femme : vendre la propriété pour s'installer dans un appartement neuf.

**Une formule pour connaître le juste prix de vente**

Après quelques recherches, Daniel contacte Bestag. Il explique sa situation, puis précise : « J'ai des connaissances qui travaillent dans l'immobilier, mais je souhaitais un œil externe, objectif. »

**Bestag, c'est la certitude d'avoir vendu au meilleur prix**

L'élaboration du juste prix permet aussi de vendre rapidement sans négociation à la baisse. Début novembre, les visiteurs affluent déjà. Seulement deux mois plus tard (contre plus de six en moyenne dans le district), le couple accepte une offre. « Et le mieux, c'est qu'à aucun moment on ne s'est sentis pressés. Tout s'est déroulé de manière naturelle » concluent Josiane et Daniel, depuis leur terrasse au cœur de Monthey.



**Vous souhaitez vendre un bien immobilier ?**

Contactez Bestag !

info@bestag.ch

Vaud : 021 552 59 00

Genève : 022 552 08 50

Fribourg : 026 552 08 50

Bureau romand :

021 552 59 00



Scannez le QR code et découvrez la vidéo explicative

bestag.ch



**Relais d'Or**  
Collombey-Monthey

*Au pied des montagnes...*

**Résidence services avec appartements locatifs sécurisés**

Présence 7j/7 & veille de nuit

Petit ménage des appartements

Restaurant le Panoramique

Proximité des commerces et transports publics

Activités et tea time quotidiens

SÉJOUR  
DÉCOUVERTE  
VACANCES  
OU REPOS  
—  
dès 581.-  
4 nuits pour  
1 personne\*

\* 1/2 pension et petit déjeuner, conditions à consulter sur notre site

*Visitez nos appartements > sur rendez-vous*

Tél. 024 420 11 76 / 079 574 94 83

Mail: ab@relaisdor.ch

**Relais d'Or**

Ch. du Verger 5A

1868 Collombey

**www.relaisdor.ch**

