

## L'avis de l'expert

# Le sort de la villa conjugale

**Me Gilles Guignard**  
Notaire  
à Lausanne  
Membre de l'ANV



Jean et Huguette sont mariés depuis trente ans et vivent dans la villa qu'ils ont acquise en copropriété, chacun par moitié, au moyen d'un prêt hypothécaire et de leurs économies réalisées pendant le mariage. Ils ont deux enfants majeurs. Leur régime matrimonial est celui de la participation aux acquêts, régime qui s'applique par défaut à tout couple n'ayant pas signé de contrat de mariage devant notaire.

Jean a entendu dire qu'il pourrait s'avérer opportun de donner sa part d'une demie de la villa à Huguette, afin de protéger cette dernière s'il venait à décéder avant elle en évitant de devoir vendre la villa pour payer aux enfants la part de la succession leur revenant.

Jean va ainsi consulter son notaire.

Celui-ci l'informe qu'en cas de décès il conviendra en premier lieu de



**Le conjoint survivant a plusieurs solutions pour continuer à vivre dans la maison conjugale lorsqu'il se retrouve seul.** AFP IMAGE SOURCE

liquider le régime matrimonial entre Jean et Huguette, qui n'ont en l'espèce que des acquêts. Par ce biais, le conjoint survivant aura droit à la moitié des biens du couple, l'autre moitié tombant dans la succession du défunt. Cette succession sera ensuite liquidée conformément à la loi, à savoir une demie pour le conjoint survivant et un quart pour chacun des enfants. Au final, en cas de décès de Jean, Huguette aura droit globalement aux trois quarts des biens et leurs deux enfants un huitième chacun.

Cela précisé, le notaire expose à

Jean les problèmes que peut engendrer la donation envisagée. Tout d'abord, il n'est pas certain que Jean décède avant Huguette; de même, Jean prend un risque en cas de divorce. Enfin et surtout, en raison des dispositions légales concernant les héritiers réservataires, les enfants pourraient - au décès de Jean - ouvrir action à l'encontre d'Huguette, afin que le calcul de leur réserve prenne en compte la valeur de la part de la villa donnée.

Au surplus, le notaire informe Jean que la loi permet expressément

au conjoint survivant de demander que la propriété de la villa lui soit attribuée en imputation sur sa part, afin de pouvoir continuer à y vivre. Si toutefois le conjoint survivant n'est pas en mesure de payer aux enfants leur part successorale, la loi l'autorise à demander que lui soit attribué un usufruit ou un droit d'habitation sur la villa en lieu et place de la propriété.

Enfin, le notaire explique à Jean qu'il est également possible soit de signer un contrat de mariage prévoyant que, en cas de décès, le conjoint survivant aura droit à l'entier des acquêts du couple et non pas uniquement à la moitié, soit encore - et pour autant que l'entente avec les enfants soit bonne - de signer avec ces derniers un pacte successoral dans lequel les parents s'instituent seuls héritiers l'un de l'autre, les enfants n'héritant qu'au décès du dernier de leurs parents.

Pour en savoir plus et bénéficier d'un premier conseil personnalisé: la permanence des notaires, tous les jeudis de 16 h à 19 h, sans rendez-vous, avenue de Ruchonnet 38, 1003 Lausanne.

[www.notaires.ch/associations/vaud/organisation/permanence/html](http://www.notaires.ch/associations/vaud/organisation/permanence/html)

## Chronique

Par Martin Dunning,  
président du SVIT Romandie



# Stop aux préjugés

L'étude réalisée au début du printemps par l'USPI Vaud (Union suisse des professionnels de l'immobilier Vaud) et la Chambre vaudoise immobilière (CVI) auprès de 500 locataires vaudois brise une fois encore de nombreuses idées reçues en matière d'immobilier. Face à ces excellents résultats, je m'interroge sur l'image du gérant et à travers lui celle du propriétaire qui souffre toujours de préjugés.

Rappelons d'abord les faits: 68,8% des Vaudois sont des locataires; 93% d'entre eux se déclarent très ou assez satisfaits de leurs conditions de logement, 80% considèrent que leur loyer est correct, voire plutôt bon marché, 90% n'ont jamais subi de résiliation de bail, 70% des locataires

interrogés attribuent une note entre 8 et 10 (note maximale) à leur logement. N'en jetez plus. Et pourtant César Montalto, président vaudois de l'Asloca (Association suisse des locataires), déclare au journal *Le Temps* qui l'interroge à ce sujet: «A ce sondage, je réponds que 100% des locataires qui nous consultent ne sont pas satisfaits!» Ce raisonnement, qui tient plus du slogan politique, est d'une mauvaise foi crasse. C'est comme si un médecin affirmait à la fin de sa journée de consultations que toute la population était malade...

Alors pourquoi le propriétaire et son gérant sont-ils l'objet de critiques? Le logement répond au besoin primordial de s'abriter, de protéger sa famille. Il est donc

éminemment émotionnel. Si un propriétaire souhaite récupérer son bien (c'est son droit le plus fondamental), la relation avec le locataire s'envenime et fait grand bruit auprès de sa famille, de ses collègues ou dans les médias. Il en va de même lorsque le loyer d'un appartement est augmenté après qu'il eut été occupé durant trente ans par le même locataire. Pourtant, c'est non seulement conforme au droit, mais économiquement parfaitement justifié. En période de pénurie et en regard des résultats cités ci-dessus, ces deux exemples rappellent simplement que l'arbre qui tombe fait beaucoup plus de bruit que la forêt qui pousse.

[www.svit-romandie.ch](http://www.svit-romandie.ch)

## 24 heures

### Immobilier

Supplément paraissant le mercredi

### Editeur

Tamedia Publications romandes SA

### Rédacteur en chef responsable

Thierry Meyer

### Rédaction

Laurent Buschini,

tél. 021 349 43 82

laurent.buschini@24heures.ch

### Courriel

immo@24heures.ch

### Annonces immobilières

Mélanie Cornaz, tél. 021 349 50 54

melanie.cornaz@tamedia.ch

### Marché immobilier

Didier Schütz, tél. 021 349 50 65

PUBLICITÉ

**24 heures** Supplément

**Vous avez raté un numéro?**

Retrouvez tous les

**24 Immobilier**

dans l'espace abonnés du site 24heures.ch