



Succession et union libre: comment assurer l'avenir du concubin survivant?

Jean et André, homosexuels, vivent en couple depuis 20 ans. Ils logent dans un appartement dont Jean, qui a deux enfants d'un précédent mariage, est propriétaire. Ce dernier souhaiterait savoir ce qui se passera s'il décède: André pourra-t-il garder ce logement? Quels seront ses droits face aux enfants de Jean?

Le Code civil suisse ignore l'union libre, ou concubinage: aucun régime matrimonial ne s'applique à une telle union. D'autre part, lors du décès de l'un des concubins, la loi ne reconnaît pas non plus au concubin survivant la qualité d'héritier légal. Ainsi, si Jean décède sans avoir pris aucune mesure, André n'aura aucun droit sur le



Quels droits pour les concubins?

logement, les enfants de Jean étant, selon les indications que nous possédons ici, ses seuls héritiers légaux. Il existe néanmoins plusieurs solutions qui peuvent permettre à André de continuer à utiliser l'appartement de Jean si celui-ci décède.

Jean peut établir un testament en faveur d'André, dans lequel il exprime sa volonté de lui léguer l'usufruit – soit le droit de jouissance – de l'appartement. Les enfants de Jean en seront propriétaires (on les appellera alors nus-propriétaires: ils ne deviendront pleinement propriétaires qu'au décès d'André) mais André pourra continuer à l'occuper, voire à le louer à des tiers en en percevant le loyer. En contrepartie, il devra en assumer les charges (notamment celles liées à la dette hypothécaire éventuelle et à l'entretien du bien); fiscalement, il sera considéré comme propriétaire et sera imposé tant sur la fortune que sur le revenu (valeur locative). Jean peut également, au lieu d'un usufruit, prévoir un droit d'habitation (qui est aussi un droit de jouissance) en faveur d'André. Cela lui donnera des droits analogues, mais moins étendus que ceux d'un usufruitier. Enfin, Jean peut léguer à André la pleine propriété de l'appartement.

Problèmes en vue

Mais dans tous les cas, que Jean cède à André les droits de jouissance ou de propriété, deux problèmes peuvent surgir.

Le premier est que les héritiers légaux de Jean – ses enfants – ont des droits minimaux, prévus par la loi, sur la succession de leur père (on parle de «part réservataire»). Ainsi, si la valeur des droits de jouissance ou de propriété cédés à André lèse la part réservataire des enfants, ces derniers peuvent s'y opposer et réduire d'autant les droits d'André.

Le second est qu'André n'ayant aucun lien de parenté ou d'alliance avec Jean, il sera soumis à l'impôt successoral le plus lourd, calculé

au taux d'environ 55% de la valeur des droits reçus, qu'ils soient de jouissance ou de propriété.

Enfin, Jean et André peuvent, selon la loi fédérale sur le partenariat enregistré entre personnes du même sexe (LPart) entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2007, faire enregistrer leur union auprès de l'office d'état civil de leur commune de domicile. Ce partenariat enregistré ouvre la porte à de véritables droits. Il présente, du point de vue du régime patrimonial, des similitudes avec le régime de la séparation de biens entre époux: en termes de droit successoral et d'impôt successoral, le partenaire survivant est traité de manière similaire au conjoint survivant. Il devient héritier légal et réservataire. En outre, comme le conjoint survivant d'un couple marié, celui des partenaires qui survit à l'autre ne devrait pas payer de droits de succession. ■

Chambre des Notaires de Genève
Consultez le notaire, c'est plus sûr

Permanence tous les jeudis de 10h à 18h.30 – 13, rue Verdaine
Consultez notre site : www.notaires-geneve.ch

Impôts: avez-vous tout déduit?

Propriétaires genevois, adhérez à l'association qui vous défend!

Séances d'information gratuites 04.02 et 01.04

UGi

Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Check-list 2008 des déductions: www.cgionline.ch