

L'avis de l'expert

Ma maison, mes enfants et l'EMS

Stéphane Lanz

Administrateur - directeur de DL



De nos jours, environ 15 personnes sur 100 de plus de 80 ans sont hébergées en EMS, et ce chiffre devrait augmenter dans les décennies à venir. Cette perspective doit obliger le propriétaire d'un bien immobilier à prendre des dispositions le plus tôt possible pour éviter des conséquences fâcheuses.

En effet, comme l'hébergement en EMS coûte plus de 5000 francs par mois, les ressources de rentes AVS et LPP du résident ne suffisent souvent pas et c'est alors les prestations complémentaires (PC AVS/AI) qui sont sollicitées. Mais attention, les calculs du droit à ces prestations complémentaires tiennent compte d'une éventuelle donation d'un bien immobilier, quelle que soit la date à laquelle elle a été effectuée, et c'est au donataire de restituer tout ou partie de ce qu'il a reçu en participant aux frais de l'EMS.

Les taux hypothécaires au 19 octobre 2015

Taux d'intérêt hypothécaires pour 80% (voire 100%) de la valeur de votre appartement, votre villa, votre immeuble locatif résidentiel. Conditions soumises à l'acceptation de votre dossier par l'organisme de financement. Evolution des taux sur www.d-l.ch.

TYPE DE TAUX	ÉVOLUTION	EXCELLENT	BON
Construction	↔	1,50%	2,25%
Variable	↔	1,75%	2,63%
3 ans	↓	0,94%	1,34%
5 ans	↓	0,98%	1,38%
7 ans	↓	1,23%	1,63%
10 ans	↓	1,47%	1,87%
15 ans	↓	1,97%	2,37%

P. FY SOURCE: DL

Prenons un exemple: M. Ducommun, domicilié à Chésereux, est devenu veuf en 2005 et a donné sa maison à sa fille unique (valeur 900 000 francs, prêt hypothécaire résiduel de 300 000 francs). En 2012, il entre en EMS et utilise sa fortune pour payer les charges supérieures à ses revenus de retraite et n'arrive, aujourd'hui, plus à payer la part de pension qui lui incombe.

Pour connaître le montant que la fille de M. Ducommun devrait payer,

il faut considérer la valeur de donation (900 000 francs), à laquelle on soustrait le prêt hypothécaire (300 000 francs) ainsi que l'amortissement de 10 000 francs applicable à partir de l'année qui suit la donation (10 000 francs x 10 ans = 100 000 francs). Le total de la fortune donnée s'élève ainsi à 500 000 francs (900 000 - 300 000 - 100 000 = 500 000).

La fille de M. Ducommun devrait donc assumer et contribuer aux frais

d'EMS non couverts jusqu'à concurrence d'un demi-million. Cet exemple confirme donc que plus la donation se fait tôt avant l'entrée en EMS moins le(s) donataire(s) sera (seront) sollicité(s). Dans ce cas, nous n'avons pas tenu compte de contreparties telles que le droit d'habitation, l'usufruit ou encore un versement de prestations viagères qui sont capitalisés et déduits de la valeur du bien.

Au vu de ce qui précède et afin d'éviter des conséquences financières suite à une donation, il peut s'avérer plus judicieux de vendre son bien à ses enfants. En effet, la vente du bien par les parents aux descendants procure une situation claire des fortunes mobilières et immobilières respectives. Les parents obtiennent le produit de la vente qui leur permettra d'assumer les frais d'EMS et les enfants ne seront pas redevables puisqu'ils auront acheté l'objet comme n'importe quel autre acquéreur.

En tout état de cause, il est primordial de consulter son notaire pour évaluer les avantages et les inconvénients des différentes possibilités avant une quelconque prise de décision.

www.d-l.ch

Chronique

Par Louis Martin, membre du comité de l'USPI Vaud*



Non à une étatisation du sol!

Le Grand Conseil vaudois est en train d'examiner le contre-projet de loi à l'initiative de l'Asloca Vaud, «Stop à la pénurie de logements». L'initiative prévoit la possibilité pour les communes d'exproprier, sous certaines conditions, les propriétaires qui ne construiraient pas des logements à loyer modéré dans un délai de cinq ans dès le classement de leur parcelle en zone à bâtir. Le Grand Conseil a, à juste titre, rejeté cette initiative, qui ne résoudra pas les problèmes de pénurie de logements, portera une grave atteinte à la garantie de la propriété et engendrera fatalement de nouveaux impôts ou de nouvelles taxes.

Quant au contre-projet, l'USPI Vaud est parfaitement consciente que l'offre de logements doit

permettre de répondre aux besoins de l'ensemble de la population. Aussi, elle est favorable au développement de l'offre de logements à loyer abordable, mais pas à n'importe quelles conditions.

Il n'est en effet pas admissible de prévoir un droit de préemption en faveur de la collectivité publique qui lui permettrait, en cas de vente d'une

«Il n'est pas admissible de prévoir un droit de préemption en faveur de la collectivité publique»

parcelle, bâtie ou non, d'acquérir en lieu et place de l'acheteur initial, sur l'ensemble du territoire vaudois, un terrain afin de construire de tels logements.

Un tel droit remettra en cause des transactions, ralentira la construction de logements, étatisera le sol et créera de l'insécurité juridique.

Le canton de Genève, qui connaît un tel outil, est l'un des cantons où le taux de logements vacants est le plus faible de Suisse et où le parc locatif est le plus vieillissant.

Par conséquent, nous ne pouvons qu'inviter nos députés à rejeter purement et simplement ce droit.

www.uspi-vaud.ch

* Union suisse des professionnels de l'immobilier Vaud

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@sr.tamedia.ch

Marché immobilier

Sébastien Cretton, tél. 021 349 47 58

PUBLICITÉ

24 heures Supplément

Vous avez raté un numéro?

Retrouvez tous les

24 Immobilier

dans l'espace abonnés du site 24heures.ch