

LE CONTRAT D'ENTRETIEN VIAGER, UN OUTIL TRANSGÉNÉRATIONNEL MÉCONNU

La transmission du patrimoine est une problématique récurrente, d'autant plus face à l'augmentation de la durée de vie. Face à cette longévité accrue, il arrive régulièrement que lorsque les enfants héritent de leurs parents, ils sont déjà en âge de planifier leur propre succession.

La fonction de l'héritage change. C'est la raison pour laquelle il peut être opportun de transférer du patrimoine ou une partie de celui-ci en «sautant» une génération (*generation skipping*) afin de favoriser une filiation naissante ayant des besoins plus importants que leurs parents. Dans cet esprit, le contrat d'entretien viager peut être une solution.

Cet entretien est défini à l'art. 521 al. 1 CO comme étant le contrat par lequel une personne, le créancier de l'entretien, transfère un élément de patrimoine ou certains biens, à une autre, le débiteur de l'entretien, contre l'engagement de l'entretenir et de la soigner sa vie durant. Le contrat d'entretien viager doit revêtir la forme du pacte successoral (art. 522 al. 1 CO).

Les trois éléments du contrat d'entretien viager. → l'entretien viager vise le transfert d'un bien ou d'un élément du patrimoine. Ce transfert doit demeurer dans un certain rapport d'échange avec la prestation du débiteur de l'entretien. En cas d'entretien viager conclu à titre gratuit, la forme suivie sera celle de la donation, impliquant toutes les considérations, notamment fiscales, qui incombent à un tel acte. → l'engagement d'entretien du débiteur: le débiteur est tenu de fournir des prestations d'entretien en faveur du créancier telles que lui fournir de la nourriture et un logement convenable, et, en cas de maladie, les soins nécessaires et l'assistance d'un médecin. Le contrat d'entretien viager peut également prévoir que l'obligation d'entretien prendra la forme de la mise à disposition, régulière, d'une somme d'argent. → le contrat doit posséder une durée aléatoire et incertaine, puisque cet entretien prendra fin au jour du décès du créancier, voire d'un tiers dans la mesure où cela est prévu dans le

contrat.

Le rôle du contrat dans la transmission du patrimoine. C'est justement sur ce dernier point que le contrat d'entretien viager peut jouer un grand rôle transgénérationnel dans la

«En cas d'entretien viager conclu à titre gratuit, la forme suivie sera celle de la donation, impliquant toutes les considérations, notamment fiscales, qui incombent à un tel acte.»

transmission du patrimoine. Imaginons des grands-parents cédant une partie de leurs biens immobiliers en faveur de leurs petits-enfants, à charge pour eux d'entretenir leurs aînés, en échange de la propriété des biens. Le transfert de la propriété s'effectue ainsi sans avoir recours à la forme de la donation. Il pourrait toutefois être reproché au contrat d'entretien viager de léser la réserve d'un potentiel héritier réservataire. Cependant, cette situation pourrait s'améliorer, puisqu'une révision du Conseil fédéral visant à supprimer ou réduire ces réserves est actuellement en cours d'étude.

De plus, le créancier de l'entretien ne paie plus la taxe foncière et, par exemple, les gros travaux d'entretien puisqu'il n'est plus propriétaire du bien immobilier. Ces montants sont pris en charge par le débiteur de l'entretien.

Application fiscale du contrat. Fiscalement, les revenus provenant d'un contrat d'entretien viager sont assujettis à l'impôt tant fédéral que cantonal à raison de 40% (taux fixe, art. 22 al. 3 LIFD et art. 26 al. 2 LI-VD). L'application fiscale n'est toutefois pas clairement définie en Suisse et les calculs afférents au gain immobilier et aux droits de mutation doivent être soumis aux autorités fiscales, alourdissant ainsi la procédure. Ce type de contrat est alors généralement délaissé en faveur d'un droit d'usufruit ou d'habitation.

Il peut enfin être évoqué que le contrat d'entretien viager peut représenter un intérêt complémentaire au mandat pour cause d'incapacité. ■



ROMAIN DELAVY,
JURISTE,
FJF FAVRE JURIDIQUE
ET FISCAL SA,
LAUSANNE/VD

«Le contrat doit posséder une durée aléatoire et incertaine, puisque cet entretien prendra fin au jour du décès du créancier, voire d'un tiers dans la mesure où cela est prévu dans le contrat.»

«Le créancier de l'entretien ne paie plus la taxe foncière et, par exemple, les gros travaux d'entretien puisqu'il n'est plus propriétaire du bien immobilier.»