

8. Valeur de conversion d'un usufruit

Dernière mise à jour: 21/07/2015 suite à l'arrêté ministériel du 1er Juillet 2015

Description	<p>La loi du 14 mai 1981 prévoyait l'extension de l'usufruit successoral du conjoint survivant, ainsi que la possibilité de conversion de cet usufruit en une somme d'argent. Il était généralement admis que la valeur de conversion devait être calculée avec la formule classique de la capitalisation d'une rente à vie, équivalant au rendement de l'usufruit.</p> <p>Ce calcul peut toutefois mener à des valeurs de conversion supérieures à celle de la pleine propriété, notamment lorsque l'usufruitier est relativement jeune ou que l'usufruit produit un rendement plus élevé qu'un placement en obligations. Si le nu-propiétaire n'est pas prêt à payer la somme dépassant la valeur de la nue-propriété, les parties devront admettre que le moment de convertir l'usufruit n'est pas encore venu plutôt que de chercher des formules dévalorisant artificiellement la valeur de l'usufruit, comme le fait la nouvelle loi du 22 mai 2014.</p> <p>L'utilisateur peut consulter ci-dessous deux tables. La table Schryvers calcule la valeur actuelle d'une rente pour une durée égale à l'espérance de vie de l'usufruitier. Cette valeur actuelle représente le capital nécessaire au paiement d'une rente égale au rendement de l'usufruit. La table officielle par contre calcule une valeur qui est souvent inférieure à la valeur actuelle de l'usufruit.</p> <p>Afin d'éviter que la valeur de conversion dépasse celle de la pleine propriété, la loi du 22 mai 2014 impose, sauf si les parties en ont convenu autrement, un calcul pouvant mener à une valeur de conversion inférieure nuisant aux intérêts de l'usufruitier.</p> <p>Consultez sur ce point l'article "Les tables de mortalité et de capitalisation dans le calcul de la conversion de l'usufruit" en cliquant dans le Menu sur "Articles et "Conversion de l'usufruit".</p>	<p>La table officielle sera adaptée annuellement au mois de Juillet. Elle tiendra compte du taux d'intérêt moyen net sur les deux dernières années des OLO de maturité égale à l'espérance de vie de l'usufruitier, ainsi que des tables de mortalité prospectives publiées annuellement par le Bureau fédéral du Plan.</p> <p>Pour la conversion de l'usufruit, nous utilisons les tables de mortalité identiques à celles préconisées par la loi du 22 mai 2014. Nos calculs se font également, tout comme ceux de la table de conversion officielle, en fonction de l'espérance de vie de l'usufruitier et du taux d'intérêt utilisé par les autorités. La différence entre notre table et la table officielle est que nous laissons à l'utilisateur la liberté de choix du rendement de l'usufruit, alors que la table officielle ne se soucie point de cet élément pourtant essentiel.</p> <p>Pour l'évaluation de la valeur de conversion, il suffit de multiplier, à l'âge choisi, les pourcentages de la colonne grise et d'une des colonnes bleues/roses par la valeur du bien, ce qui permettra de comparer la valeur de conversion selon les deux tables.</p> <p>Le candidat acquéreur peut ainsi juger si la valeur de conversion demandée peut être considérée comme raisonnable. L'usufruitière par contre, plus âgée et pas nécessairement assistée par un conseil, ne sera pas toujours en état de juger si le capital de conversion est acceptable ou non.</p> <p>La table Schryvers a pour but de déterminer une valeur de conversion plus exacte en tenant compte du rendement de l'usufruit, ce que la table officielle omet de faire.</p> <p>Contrairement aux autres tables du site qui sont mises à jour en début d'année civile, la présente table est mise à jour lors de chaque publication de la table de conversion officielle par le SPF Justice. La dernière publication date du 9 Juillet 2015.</p>
Manuel	http://tablesschryvers.be/manuel2?language=fr	
Article	http://www.tafelsschryvers.be/sites/default/files/conversion.pdf	
Tableur	http://tablesschryvers.be/sites/default/files/Tableur2016/4spreadsheet_conversion_usufruct.xlsx	
Table officielle	http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi/article_body.pl?language=fr&caller=summary&pub_date=2015-07-09&numac=2015009327	

L'annexe à l'arrêté ministériel du 1er Juillet 2015 établissant les tables pour la conversion de l'usufruit visées à l'article 745sexies, § 3, du Code civil a été publiée au Moniteur belge du 1er juillet 2015. Entrée en vigueur après 10 jours.

Exemple : Données : Usufruitier - Femme - 80 ans.
Habitacion valant 100.000 euros (en pleine propriété).
Rendement: 4.000 euros.

Calcul de la valeur de conversion de l'usufruit selon la table de conversion Schryvers:

Calcul de la valeur de conversion de l'usufruit selon la table de conversion légale:

A. Notez dans la table Schryvers ci-dessous le coefficient correspondant à l'âge et au sexe de l'usufruitière, ainsi qu'au rendement de l'usufruit correspondant.
Résultat = 36,01%.

A. Notez dans la table officielle ci-dessous le pourcentage correspondant à l'âge et au sexe de l'usufruitier.
Résultat = 11,61%.

B. Multipliez ce pourcentage par la valeur en pleine propriété:
Résultat = 36,01% x 100.000 = 36.100 euros.

B. Multipliez ce pourcentage par la valeur en pleine propriété.
Résultat = 11,61% x 100.000 = 11.610 euros.

Le capital de conversion permettra de payer, durant les 9,63 ans de l'espérance de vie, une rente annuelle équivalant au rendement de l'usufruit

Le capital de conversion permettra de payer une rente annuelle de 4.000 euros pendant 2,98 ans, alors que l'usufruitière a une espérance de vie de 9,63 ans.

NB. Les calculs sont faits avec le taux de placement fixé par l'arrêté ministériel. Comparez le résultat mathématiquement exact de la table Schryvers au résultat de la table officielle et constatez dans quelle mesure l'usufruitière ou le nu-propiétaire est lésé ou avantagé par la table officielle préconisée par le législateur.

