

9. Valeur de conversion d'un usufruit de 1 euro par an

Ce tableau vous permet de convertir un usufruit en capital avec lequel l'usufruitier pourra se payer une rente mensuelle de 1/12 du rendement annuel de l'usufruit. Les coefficients de conversion sont calculés selon une méthode **actuarielle**, c'est-à-dire en supposant que l'usufruit est conditionné à la survie du bénéficiaire.

Sachez toutefois que ce calcul peut mener à des valeurs de conversion supérieures à celle de la pleine propriété. Cela peut être le cas pour un usufruitier relativement jeune ou encore lorsqu'il s'agit d'un usufruit au rendement élevé allant de pair avec un placement à un taux d'intérêt moins élevé.

Description Si tel est le cas, les parties devront admettre que le moment de convertir l'usufruit n'est pas encore venu plutôt que de se mettre à modifier les paramètres du calcul.

Afin d'éviter que la valeur de conversion puisse dépasser la valeur de la pleine propriété, le notariat évalue très généralement le rendement de l'usufruit à un pourcent de la valeur du bien, égal au taux d'intérêt que le placement de la somme de conversion pourra rapporter.

Cette méthode risque de léser les intérêts de l'usufruitier. Consultez sur ce point les articles se rapportant à la conversion de l'usufruit en cliquant dans le Menu sur <Articles>

A. Déterminez dans le tableau ci-dessous le coefficient correspondant à l'âge de l'usufruitier et au taux net (réel) auquel le capital de conversion pourra être investi.

B. Évaluez le rendement net annuel ou la valeur du bien. Cette somme peut être soit fixée en s'inspirant de ce que l'usufruitier reçoit effectivement comme loyer ou par comparaison à la valeur locative d'habitations comparables, soit calculée sur la base d'un pourcent de la valeur du bien en pleine propriété (voyez l'exemple ci-dessous).

C. Multipliez le coefficient A par le rendement B

D. Le résultat représente le capital ou le pourcent de la valeur du bien avec lequel l'usufruitier pourra se payer une rente mensuelle de 1/12 du rendement annuel de l'usufruit.

Exemple: Données : Usufruitier - Femme - 80 ans.

Maison valant 200.000 euros dont la moitié en pleine propriété et l'autre moitié en usufruit. Le capital de conversion de l'usufruit pourra être placé à un taux de 2%.

Mode d'emploi

Calcul de la valeur de conversion de l'usufruit :

A. Coefficient d'après la table de mortalité 2013 = 8,937.

B. Rendement ou valeur

soit de p.ex. 3.000 euros, à savoir la valeur locative du bien

soit de p.ex. 3% de la valeur du bien, à savoir le taux d'intérêt net auquel le capital de conversion pourra être placé.

C. Multiplication

soit $8,937 \times 3.000 = 26.811$,

soit $8,937 \times 0,03$ (ou 3%) = $0,26628 = 26,811\%$ de 100.000 = 26.811.

Par "taux net réel", on entend le taux d'intérêt déduction faite du précompte mobilier et de l'inflation future (et des frais bancaires). C'est le taux qu'il conviendrait d'utiliser lorsqu'il s'agit d'un usufruit qui suit l'indice.

Manuel <http://www.tafelsschryvers.be/manuel2?langage=fr>

Tableur http://tablesschryvers.be/sites/default/files/2spreadsheet_assessment_conversion_usufruct.xls

Les coefficients ci-dessous représentent toujours la valeur de conversion d'un montant annuel, même si celui-ci est payé mensuellement. Ils doivent donc être multipliés par le rendement annuel de l'usufruit.

Age	Hommes					Femmes					Age
	Taux d'intérêt net auquel le capital pourra être placé										
	0,5%	1,0%	1,5%	2,0%	3,0%	0,5%	1,0%	1,5%	2,0%	3,0%	
20	52,516	45,394	39,611	34,878	27,723	56,763	48,564	41,995	36,685	28,788	20
21	51,811	44,873	39,225	34,590	27,560	56,053	48,052	41,625	36,415	28,642	21
22	51,105	44,350	38,836	34,299	27,395	55,339	47,536	41,249	36,140	28,493	22
23	50,398	43,824	38,442	34,003	27,225	54,621	47,013	40,867	35,859	28,339	23
24	49,687	43,292	38,043	33,701	27,051	53,900	46,486	40,479	35,573	28,180	24
25	48,973	42,756	37,638	33,394	26,872	53,175	45,953	40,086	35,281	28,016	25
26	48,255	42,213	37,226	33,081	26,687	52,446	45,415	39,686	34,983	27,848	26
27	47,531	41,664	36,808	32,760	26,496	51,714	44,871	39,281	34,679	27,674	27
28	46,802	41,108	36,381	32,432	26,299	50,978	44,322	38,870	34,369	27,496	28
29	46,067	40,544	35,946	32,095	26,094	50,237	43,767	38,452	34,053	27,312	29
30	45,325	39,972	35,503	31,750	25,882	49,493	43,207	38,027	33,731	27,122	30
31	44,578	39,392	35,052	31,397	25,663	48,745	42,641	37,597	33,402	26,927	31
32	43,825	38,806	34,593	31,036	25,436	47,994	42,069	37,160	33,066	26,726	32
33	43,066	38,212	34,126	30,667	25,202	47,239	41,492	36,717	32,724	26,520	33
34	42,303	37,611	33,651	30,290	24,961	46,480	40,909	36,268	32,376	26,307	34
35	41,536	37,004	33,169	29,905	24,712	45,718	40,321	35,812	32,021	26,088	35
36	40,764	36,391	32,679	29,513	24,456	44,954	39,729	35,350	31,660	25,864	36
37	39,988	35,771	32,182	29,112	24,192	44,187	39,131	34,883	31,292	25,634	37
38	39,208	35,145	31,678	28,704	23,921	43,417	38,528	34,409	30,919	25,398	38
39	38,425	34,514	31,167	28,288	23,643	42,644	37,921	33,929	30,538	25,155	39
40	37,639	33,878	30,649	27,866	23,357	41,868	37,308	33,443	30,151	24,906	40
41	36,851	33,237	30,126	27,436	23,064	41,091	36,691	32,952	29,758	24,651	41
42	36,061	32,591	29,596	26,999	22,764	40,312	36,070	32,454	29,358	24,390	42
43	35,269	31,940	29,059	26,556	22,457	39,530	35,444	31,951	28,952	24,122	43
44	34,475	31,285	28,517	26,105	22,142	38,748	34,814	31,443	28,540	23,848	44
45	33,679	30,627	27,970	25,649	21,821	37,963	34,180	30,929	28,122	23,568	45
46	32,884	29,965	27,418	25,186	21,492	37,178	33,543	30,410	27,697	23,281	46
47	32,089	29,301	26,861	24,718	21,157	36,391	32,902	29,885	27,267	22,988	47
48	31,293	28,633	26,299	24,243	20,816	35,603	32,256	29,355	26,830	22,688	48
49	30,496	27,962	25,731	23,762	20,466	34,814	31,607	28,819	26,386	22,381	49
50	29,698	27,286	25,157	23,273	20,108	34,023	30,954	28,278	25,937	22,068	50
51	28,897	26,606	24,577	22,777	19,742	33,233	30,299	27,733	25,482	21,748	51
52	28,095	25,921	23,991	22,273	19,367	32,442	29,640	27,182	25,020	21,421	52
53	27,291	25,231	23,398	21,761	18,983	31,649	28,975	26,625	24,551	21,086	53
54	26,486	24,537	22,798	21,242	18,590	30,851	28,305	26,060	24,074	20,742	54
55	25,681	23,841	22,194	20,717	18,190	30,050	27,628	25,486	23,586	20,388	55
56	24,877	23,143	21,586	20,186	17,781	29,244	26,944	24,904	23,090	20,024	56
57	24,074	22,442	20,973	19,648	17,365	28,435	26,254	24,314	22,584	19,650	57
58	23,272	21,739	20,356	19,105	16,941	27,621	25,557	23,716	22,069	19,265	58
59	22,470	21,033	19,734	18,555	16,508	26,804	24,853	23,108	21,544	18,870	59
60	21,669	20,325	19,106	17,998	16,066	25,982	24,143	22,493	21,009	18,463	60

9. Valeur de conversion d'un usufruit de 1 euro par an

Ce tableau vous permet de convertir un usufruit en capital avec lequel l'usufruitier pourra se payer une rente mensuelle de 1/12 du rendement annuel de l'usufruit. Les coefficients de conversion sont calculés selon une méthode **actuarielle**, c'est-à-dire en supposant que l'usufruit est conditionné à la survie du bénéficiaire. Sachez toutefois que ce calcul peut mener à des valeurs de conversion supérieures à celle de la pleine propriété. Cela peut être le cas pour un usufruitier relativement jeune ou encore lorsqu'il s'agit d'un usufruit au rendement élevé allant de pair avec un placement à un taux d'intérêt moins élevé. Si tel est le cas, les parties devront admettre que le moment de convertir l'usufruit n'est pas encore venu plutôt que de se mettre à modifier les paramètres du calcul.

Description

Afin d'éviter que la valeur de conversion puisse dépasser la valeur de la pleine propriété, le notariat évalue très généralement le rendement de l'usufruit à un pourcent de la valeur du bien, égal au taux d'intérêt que le placement de la somme de conversion pourra rapporter. Cette méthode risque de léser les intérêts de l'usufruitier. Consultez sur ce point les articles se rapportant à la conversion de l'usufruit en cliquant dans le Menu sur <Articles>

- A. Déterminez dans le tableau ci-dessous le coefficient correspondant à l'âge de l'usufruitier et au taux net (réel) auquel le capital de conversion pourra être investi.
- B. Évaluez le rendement net annuel ou la valeur du bien. Cette somme peut être soit fixée en s'inspirant de ce que l'usufruitier reçoit effectivement comme loyer ou par comparaison à la valeur locative d'habitations comparables, soit calculée sur la base d'un pourcent de la valeur du bien en pleine propriété (voyez l'exemple ci-dessous).
- C. Multipliez le coefficient A par le rendement B
- D. Le résultat représente le capital ou le pourcent de la valeur du bien avec lequel l'usufruitier pourra se payer une rente mensuelle de 1/12 du rendement annuel de l'usufruit.

Exemple: Données : Usufruitier - Femme - 80 ans.
Maison valant 200.000 euros dont la moitié en pleine propriété et l'autre moitié en usufruit. Le capital de conversion de l'usufruit pourra être placé à un taux de 2%.

Mode d'emploi

- Calcul de la valeur de conversion de l'usufruit :
A. Coefficient d'après la table de mortalité 2013 = 8,937.
 - B. Rendement ou valeur
soit de p.ex. 3.000 euros, à savoir la valeur locative du bien
soit de p.ex. 3% de la valeur du bien, à savoir le taux d'intérêt net auquel le capital de conversion pourra être placé.
 - C. Multiplication
soit 8,937 x 3.000 = 26.811,
soit 8,937 x 0,03 (ou 3%) = 0,26628 = 26,811% de 100.000 = 26.811.
- Par "taux net réel", on entend le taux d'intérêt déduction faite du précompte mobilier et de l'inflation future (et des frais bancaires). C'est le taux qu'il conviendrait d'utiliser lorsqu'il s'agit d'un usufruit qui suit l'indice.

Manuel <http://www.tafelsschryvers.be/manuel2?langage=fr>

Tableur http://tablesschryvers.be/sites/default/files/2spreadsheet_assessment_conversion_usufruct.xls

Les coefficients ci-dessous représentent toujours la valeur de conversion d'un montant annuel, même si celui-ci est payé mensuellement. Ils doivent donc être multipliés par le rendement annuel de l'usufruit.

Age	Hommes					Femmes					Age
	Taux d'intérêt net auquel le capital pourra être placé										
	0,5%	1,0%	1,5%	2,0%	3,0%	0,5%	1,0%	1,5%	2,0%	3,0%	
61	20,869	19,615	18,475	17,435	15,616	25,158	23,427	21,869	20,465	18,046	61
62	20,069	18,902	17,838	16,865	15,157	24,329	22,703	21,237	19,911	17,618	62
63	19,272	18,189	17,198	16,290	14,690	23,495	21,972	20,594	19,345	17,176	63
64	18,479	17,475	16,555	15,710	14,214	22,657	21,234	19,943	18,768	16,723	64
65	17,691	16,764	15,912	15,127	13,733	21,817	20,490	19,283	18,182	16,257	65
66	16,910	16,056	15,270	14,543	13,247	20,974	19,741	18,616	17,587	15,780	66
67	16,138	15,354	14,629	13,958	12,757	20,131	18,988	17,942	16,983	15,293	67
68	15,375	14,657	13,991	13,373	12,264	19,288	18,231	17,262	16,371	14,794	68
69	14,624	13,968	13,358	12,791	11,769	18,447	17,473	16,578	15,752	14,286	69
70	13,887	13,289	12,733	12,214	11,275	17,610	16,716	15,891	15,129	13,769	70
71	13,166	12,623	12,117	11,643	10,783	16,777	15,959	15,202	14,501	13,245	71
72	12,462	11,970	11,511	11,079	10,294	15,951	15,205	14,512	13,869	12,713	72
73	11,775	11,331	10,915	10,524	9,809	15,133	14,455	13,824	13,236	12,176	73
74	11,105	10,706	10,331	9,977	9,329	14,326	13,712	13,139	12,604	11,635	74
75	10,455	10,097	9,760	9,441	8,855	13,531	12,978	12,460	11,974	11,093	75
76	9,826	9,506	9,203	8,917	8,388	12,752	12,254	11,788	11,349	10,550	76
77	9,219	8,934	8,663	8,406	7,931	11,989	11,544	11,125	10,731	10,009	77
78	8,635	8,381	8,140	7,911	7,485	11,246	10,849	10,474	10,121	9,472	78
79	8,075	7,850	7,635	7,431	7,051	10,524	10,171	9,838	9,522	8,941	79
80	7,539	7,341	7,151	6,970	6,631	9,825	9,513	9,217	8,937	8,419	80
81	7,030	6,855	6,687	6,527	6,226	9,152	8,877	8,616	8,368	7,907	81
82	6,546	6,391	6,244	6,102	5,836	8,507	8,266	8,036	7,817	7,410	82
83	6,086	5,950	5,821	5,696	5,461	7,893	7,682	7,480	7,288	6,928	83
84	5,651	5,532	5,419	5,309	5,102	7,310	7,126	6,950	6,781	6,465	84
85	5,242	5,139	5,039	4,943	4,762	6,760	6,599	6,445	6,298	6,021	85
86	4,860	4,770	4,683	4,599	4,440	6,241	6,101	5,968	5,840	5,598	86
87	4,504	4,425	4,350	4,276	4,137	5,755	5,634	5,518	5,407	5,196	87
88	4,170	4,102	4,036	3,972	3,850	5,302	5,198	5,097	5,001	4,818	88
89	3,859	3,800	3,742	3,687	3,580	4,880	4,791	4,704	4,621	4,462	89
90	3,568	3,517	3,467	3,419	3,326	4,491	4,414	4,339	4,267	4,129	90
91	3,302	3,258	3,214	3,172	3,091	4,132	4,066	4,002	3,939	3,820	91
92	3,061	3,022	2,985	2,948	2,877	3,805	3,748	3,692	3,638	3,535	92
93	2,846	2,813	2,779	2,747	2,685	3,508	3,458	3,410	3,364	3,274	93
94	2,650	2,620	2,591	2,563	2,509	3,236	3,194	3,152	3,112	3,035	94
95	2,471	2,445	2,420	2,395	2,347	2,991	2,954	2,918	2,883	2,816	95
96	2,304	2,281	2,259	2,237	2,196	2,764	2,733	2,702	2,672	2,613	96
97	2,148	2,129	2,109	2,090	2,054	2,555	2,527	2,501	2,475	2,424	97
98	2,006	1,988	1,971	1,955	1,923	2,363	2,339	2,316	2,294	2,251	98
99	1,874	1,859	1,844	1,830	1,802	2,188	2,168	2,148	2,128	2,091	99
Age	0,5%	1,0%	1,5%	2,0%	3,0%	0,5%	1,0%	1,5%	2,0%	3,0%	Age