

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

Cette table 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 prenant en compte les risques de décès à chaque âge.

Description
Le calcul peut toutefois mener à des valeurs de conversion supérieures à celle de la pleine propriété, notamment lorsque l'usufruitier est relativement jeune et que l'usufruit produit un rendement plus élevé qu'un placement en obligations pourrait lui donner. Si tel est le cas, 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.

Afin d'éviter une telle situation, une nouvelle loi du 22 mai 2014 impose, sauf si les parties en ont convenu autrement, un calcul menant dans tous les cas à une valeur de conversion inférieure qui avantage le nu-proprétaire et qui nuit aux intérêts de l'usufruitier. Consultez sur ce point l'article « La progression des droits du conjoint survivant...jusqu'avant la loi du 22 mai 2014 ».

http://tablesschryvers.be/sites/default/files/Commentaire_Loi_Usufruit.pdf

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.

Mode d'emploi
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%.

Calcul de la valeur de conversion de l'usufruit :
A. Coefficient d'après la table de mortalité 2014 = 8,998.

B. Rendement ou valeur
soit de p.ex. 4.000 euros, à savoir la valeur locative du bien
soit de p.ex. 4% de la valeur du bien

C. Multiplication
soit $8,998 \times 4.000 = 35.9931$,
soit $8,998 \times 0,04$ (ou 4%) = $0,35991 = 35,991\%$ de 100. $000 = 35.991$.

Manuel <http://www.tablesschryvers.be/manuel2?language=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
	0,5%	1,0%	1,5%	2,0%	3,0%	0,5%	1,0%	1,5%	2,0%	3,0%	
20	52,525	45,401	39,618	34,884	27,727	56,768	48,568	41,999	36,688	28,790	20
21	51,820	44,881	39,231	34,595	27,564	56,059	48,057	41,629	36,418	28,645	21
22	51,114	44,358	38,842	34,304	27,399	55,345	47,541	41,253	36,144	28,495	22
23	50,407	43,831	38,448	34,008	27,229	54,628	47,019	40,871	35,863	28,341	23
24	49,697	43,300	38,049	33,707	27,055	53,907	46,491	40,484	35,577	28,183	24
25	48,983	42,764	37,645	33,400	26,876	53,182	45,959	40,091	35,285	28,019	25
26	48,265	42,222	37,234	33,087	26,692	52,454	45,421	39,692	34,988	27,851	26
27	47,542	41,674	36,816	32,767	26,501	51,722	44,878	39,287	34,684	27,678	27
28	46,814	41,118	36,390	32,439	26,304	50,986	44,329	38,876	34,375	27,500	28
29	46,079	40,555	35,956	32,103	26,100	50,247	43,775	38,458	34,059	27,316	29
30	45,339	39,984	35,513	31,759	25,888	49,503	43,215	38,034	33,736	27,126	30
31	44,593	39,405	35,063	31,407	25,670	48,756	42,650	37,604	33,408	26,932	31
32	43,841	38,820	34,605	31,047	25,444	48,005	42,079	37,168	33,073	26,731	32
33	43,084	38,227	34,139	30,678	25,210	47,251	41,502	36,726	32,732	26,525	33
34	42,322	37,628	33,665	30,302	24,970	46,493	40,920	36,277	32,384	26,313	34
35	41,556	37,022	33,184	29,918	24,722	45,732	40,333	35,822	32,029	26,095	35
36	40,786	36,410	32,696	29,527	24,467	44,968	39,741	35,361	31,669	25,871	36
37	40,012	35,792	32,200	29,128	24,204	44,202	39,144	34,894	31,302	25,641	37
38	39,234	35,168	31,697	28,721	23,934	43,433	38,543	34,421	30,929	25,406	38
39	38,453	34,538	31,188	28,307	23,657	42,661	37,936	33,942	30,549	25,164	39
40	37,670	33,904	30,672	27,886	23,373	41,887	37,324	33,457	30,163	24,915	40
41	36,884	33,265	30,150	27,458	23,081	41,111	36,708	32,966	29,771	24,661	41
42	36,096	32,621	29,622	27,023	22,783	40,333	36,088	32,470	29,372	24,401	42
43	35,306	31,973	29,088	26,581	22,477	39,553	35,464	31,968	28,967	24,134	43
44	34,515	31,321	28,549	26,133	22,164	38,772	34,835	31,461	28,556	23,861	44
45	33,723	30,665	28,003	25,678	21,844	37,989	34,203	30,948	28,139	23,581	45
46	32,931	30,006	27,454	25,218	21,518	37,205	33,567	30,431	27,716	23,296	46
47	32,138	29,344	26,899	24,752	21,185	36,420	32,927	29,907	27,286	23,004	47
48	31,346	28,680	26,340	24,280	20,845	35,634	32,283	29,379	26,851	22,705	48
49	30,552	28,011	25,775	23,801	20,497	34,846	31,636	28,845	26,409	22,399	49
50	29,757	27,339	25,205	23,315	20,142	34,058	30,985	28,306	25,961	22,087	50
51	28,960	26,662	24,628	22,822	19,778	33,270	30,331	27,762	25,507	21,768	51
52	28,162	25,980	24,044	22,321	19,405	32,482	29,674	27,213	25,048	21,443	52
53	27,361	25,294	23,454	21,812	19,024	31,691	29,013	26,658	24,581	21,110	53
54	26,560	24,603	22,858	21,296	18,634	30,896	28,345	26,095	24,105	20,767	54
55	25,758	23,910	22,257	20,773	18,235	30,098	27,671	25,524	23,620	20,415	55
56	24,957	23,215	21,651	20,244	17,830	29,295	26,990	24,945	23,126	20,053	56
57	24,157	22,517	21,041	19,710	17,416	28,489	26,302	24,357	22,623	19,681	57
58	23,358	21,816	20,426	19,169	16,994	27,679	25,608	23,762	22,110	19,299	58
59	22,559	21,114	19,806	18,621	16,563	26,865	24,908	23,158	21,588	18,906	59
60	21,760	20,408	19,181	18,066	16,124	26,047	24,201	22,545	21,057	18,502	60

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

Cette table 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 prenant en compte les risques de décès à chaque âge.

Description
Le calcul peut toutefois mener à des valeurs de conversion supérieures à celle de la pleine propriété, notamment lorsque l'usufruitier est relativement jeune et que l'usufruit produit un rendement plus élevé qu'un placement en obligations pourrait lui donner. Si tel est le cas, 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.

Afin d'éviter une telle situation, une nouvelle loi du 22 mai 2014 impose, sauf si les parties en ont convenu autrement, un calcul menant dans tous les cas à une valeur de conversion inférieure qui avantage le nu-propriétaire et qui nuit aux intérêts de l'usufruitier. Consultez sur ce point l'article « La progression des droits du conjoint survivant...jusqu'avant la loi du 22 mai 2014 ».

http://tablesschryvers.be/sites/default/files/Commentaire_Loi_Usufruit.pdf

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.

Mode d'emploi
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%.

Calcul de la valeur de conversion de l'usufruit :
A. Coefficient d'après la table de mortalité 2014 = 8,998.

B. Rendement ou valeur
soit de p.ex. 4.000 euros, à savoir la valeur locative du bien
soit de p.ex. 4% de la valeur du bien

C. Multiplication
soit $8,998 \times 4.000 = 35.9931$,
soit $8,998 \times 0,04$ (ou 4%) = $0,35991 = 35,991\%$ de $100.000 = 35.991$.

Manuel <http://www.tablesschryvers.be/manuel2?language=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
	0,5%	1,0%	1,5%	2,0%	3,0%	0,5%	1,0%	1,5%	2,0%	3,0%	
61	20,961	19,699	18,551	17,505	15,675	25,226	23,488	21,925	20,515	18,088	61
62	20,163	18,988	17,916	16,937	15,218	24,401	22,769	21,296	19,964	17,662	62
63	19,367	18,276	17,278	16,363	14,752	23,572	22,041	20,657	19,402	17,223	63
64	18,574	17,563	16,636	15,784	14,278	22,737	21,306	20,008	18,828	16,772	64
65	17,786	16,852	15,993	15,202	13,797	21,900	20,566	19,352	18,245	16,310	65
66	17,005	16,144	15,350	14,617	13,312	21,061	19,820	18,687	17,652	15,835	66
67	16,231	15,440	14,709	14,032	12,822	20,220	19,069	18,016	17,051	15,350	67
68	15,467	14,742	14,070	13,447	12,328	19,379	18,315	17,338	16,441	14,853	68
69	14,713	14,051	13,436	12,863	11,832	18,540	17,559	16,656	15,824	14,347	69
70	13,974	13,370	12,809	12,284	11,337	17,704	16,802	15,971	15,202	13,832	70
71	13,249	12,702	12,190	11,711	10,844	16,872	16,046	15,283	14,575	13,309	71
72	12,542	12,046	11,581	11,146	10,353	16,045	15,292	14,593	13,944	12,778	72
73	11,851	11,403	10,982	10,587	9,866	15,226	14,541	13,904	13,311	12,241	73
74	11,178	10,774	10,395	10,038	9,383	14,417	13,797	13,218	12,678	11,700	74
75	10,523	10,162	9,820	9,498	8,906	13,620	13,061	12,537	12,047	11,157	75
76	9,890	9,566	9,261	8,971	8,437	12,838	12,335	11,863	11,421	10,613	76
77	9,278	8,990	8,716	8,457	7,978	12,072	11,622	11,198	10,800	10,071	77
78	8,690	8,433	8,190	7,958	7,529	11,325	10,923	10,545	10,188	9,532	78
79	8,125	7,898	7,681	7,475	7,092	10,599	10,242	9,905	9,586	8,999	79
80	7,586	7,385	7,193	7,010	6,669	9,896	9,580	9,281	8,998	8,474	80
81	7,072	6,895	6,726	6,564	6,261	9,218	8,940	8,676	8,425	7,960	81
82	6,583	6,428	6,279	6,136	5,868	8,569	8,325	8,092	7,871	7,459	82
83	6,120	5,983	5,852	5,727	5,490	7,950	7,736	7,532	7,338	6,975	83
84	5,681	5,562	5,447	5,337	5,128	7,363	7,176	6,998	6,827	6,508	84
85	5,269	5,165	5,064	4,968	4,785	6,807	6,645	6,489	6,340	6,061	85
86	4,883	4,793	4,705	4,620	4,460	6,283	6,142	6,007	5,878	5,633	86
87	4,524	4,445	4,369	4,295	4,155	5,792	5,671	5,554	5,441	5,228	87
88	4,188	4,119	4,053	3,988	3,866	5,335	5,230	5,128	5,031	4,846	88
89	3,873	3,814	3,756	3,700	3,593	4,909	4,819	4,731	4,647	4,487	89
90	3,580	3,528	3,478	3,430	3,336	4,516	4,438	4,362	4,289	4,151	90
91	3,312	3,267	3,223	3,181	3,100	4,153	4,086	4,021	3,958	3,838	91
92	3,068	3,029	2,992	2,955	2,884	3,822	3,764	3,709	3,654	3,550	92
93	2,852	2,818	2,785	2,752	2,690	3,521	3,472	3,423	3,377	3,287	93
94	2,654	2,624	2,595	2,567	2,512	3,248	3,205	3,163	3,123	3,045	94
95	2,474	2,448	2,422	2,398	2,350	3,000	2,963	2,927	2,892	2,824	95
96	2,306	2,283	2,261	2,239	2,197	2,771	2,739	2,708	2,678	2,620	96
97	2,150	2,130	2,110	2,091	2,055	2,560	2,533	2,506	2,480	2,429	97
98	2,006	1,989	1,972	1,956	1,923	2,367	2,344	2,320	2,298	2,254	98
99	1,875	1,860	1,845	1,830	1,802	2,191	2,171	2,151	2,131	2,093	99
Age	0,5%	1,0%	1,5%	2,0%	3,0%	0,5%	1,0%	1,5%	2,0%	3,0%	Age