

Dernière mise à jour : 23/12/2016

**Les tables de mortalité et de capitalisation dans le calcul de la conversion de l'usufruit en une somme d'argent.**

Pour l'emploi des tables de mortalité et de capitalisation dans l'évaluation du préjudice de droit commun ou dans la vente en viager, le lecteur peut consulter un autre article sur ce site.

## Conversion de l'usufruit – un pas en arrière pour le conjoint survivant.

### CONTENU

1. Evaluation de la valeur de conversion de l'usufruit.
2. La nouvelle loi du 22 mai 2014 (et celle du 19 juin 2016).
3. Commentaire
4. Conclusion

### Résumé

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. Durant les premières décennies, 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. Dans le cas d'un jeune usufruitier ou d'un usufruit au rendement élevé, la valeur de l'usufruit peut dépasser la valeur du bien. Par la loi du 22 mai 2014, le législateur a établi une formule qui évite cette situation, mais qui peut désavantager l'usufruitier sensiblement.

1. Evaluation de la valeur de conversion de l'usufruit du conjoint survivant.

Dans le Code Napoléon de 1804, l'époux survivant n'entraîne que rarement en ligne de compte comme successible. Le droit successoral n'accordait les biens de la succession au conjoint survivant (que nous désignerons ci-dessous généralement comme « la veuve ») qu'à défaut de tout autre successible.

La loi du 20 novembre 1896 entrouvrit quelque peu la porte à la veuve en lui accordant un droit d'usufruit limité.

Par la loi du 14 mai 1981, le législateur a voulu sauvegarder davantage les intérêts du conjoint survivant.<sup>1</sup> S'il y a des descendants ou d'autres héritiers, il lui alloua le droit d'usufruit à vie sur tous les biens du défunt en lui assurant ainsi un train de vie comparable à sa situation durant le mariage. La loi fut reçue avec un indéniable enthousiasme par la doctrine qui parla de « *la grande promotion de l'épouse survivante* ».<sup>2</sup>

Le législateur prévint néanmoins la faculté, tant pour la veuve que pour les descendants, de demander la conversion de l'usufruit. Le droit d'usufruit fut ainsi remplacé par un autre droit ou d'autres biens d'une valeur égale. Les premiers commentateurs de la loi admettaient unanimement que la conversion devait maintenir l'usufruitier et le nu-propiétaire dans une situation quasiment égale à celle dans laquelle les parties se trouvaient avant la conversion.<sup>3</sup>

L'usufruit qui s'exerce sur l'immeuble affecté au logement principal de la famille et sur les meubles meublants, ne peut toutefois être converti qu'avec l'accord de la veuve.

<sup>1</sup> Depuis la loi du 28 mars 2007 modifiant le droit successoral du cohabitant légal survivant, celui-ci recueille l'usufruit de l'immeuble affecté à la résidence commune et des meubles qui le garnissent. Les règles gouvernant la conversion de l'usufruit du conjoint survivant sont également appliquées à l'usufruit du cohabitant légal.

<sup>2</sup> M.Pulinckx-Coene, « De grote promotie van de langstlevende echtgenote », *TPR*, 1982, 593.

<sup>3</sup> Le lecteur trouvera dans l'annexe (p.6 et 7) le renvoi aux auteurs et à leurs textes. La liste en est trop longue pour être reprise dans une note de bas de page.

L'objet de la faculté de conversion est principalement d'ordre économique, à savoir la suppression d'un obstacle qui puisse entraver la gestion efficace du patrimoine par le nu-propiétaire. Même s'il est vrai que les modalités de la conversion sont laissées au libre choix des parties ou, à défaut d'accord, à la décision souveraine du tribunal, **cela ne signifie pas pour autant que cet objectif économique doit avoir la priorité sur les intérêts du nu-propiétaire ou de l'usufruitier**. Le but de la loi est en effet de donner au nu-propiétaire la faculté d'acquérir la pleine propriété du bien, tout en permettant à l'usufruitier de conserver un revenu équivalant au produit de l'usufruit.<sup>4</sup> Cela ne peut se faire que par le paiement d'un prix de rachat – la valeur de conversion – calculé au moyen de la méthode classique de la capitalisation.

Par cette méthode, on calcule la valeur actuelle d'une rente périodique payable à vie. La veuve peut ainsi, par exemple, évaluer la valeur actuelle du loyer qu'elle s'épargne en continuant à occuper la maison sur laquelle repose l'usufruit. C'est cette valeur actuelle qui remplacera le cas échéant le droit d'usufruit.

Du moins, c'était ainsi que les choses se passaient généralement pendant les premières décennies après l'entrée en vigueur de la loi du 14 mai 1981.

A la fin des années '90, la pratique notariale s'est mise à utiliser couramment les tables Ledoux<sup>5</sup> pour le calcul de la capitalisation. La table devait son succès à sa facilité d'emploi dès la publication de 1995. Il suffit en effet de choisir dans les tables de conversion le pourcentage de conversion correspondant à l'âge de l'usufruitier et de le multiplier par la valeur évaluée du bien grevé de l'usufruit.

La table fixe la valeur de conversion, entre autres, en fonction de deux éléments aux pourcentages égaux, à savoir :

- d'une part, le taux de rendement de l'usufruit par rapport à la valeur en pleine propriété, et
- d'autre part, le taux de capitalisation, c'est-à-dire l'intérêt évalué que le placement du capital de conversion rapportera.

Ces deux éléments s'expriment dans les tables Ledoux par un même pourcentage, ce qui est naturellement dans la réalité assez rare.

Cette méthode de travail se fondait sur la règle forfaitaire  $US + NP = PP$  (Usufruit + Nue-propiété = Pleine Propriété). L'équation signifie que la somme de la valeur de l'usufruit plus la valeur de la nue-propiété doit toujours être égale à la valeur de la pleine propriété. Dès lors, la valeur seule de l'usufruit ne peut jamais dépasser la valeur de la pleine propriété.

Dans la matière de la conversion de l'usufruit, l'équation est irréaliste et incorrecte et ne sert qu'à diminuer le prix de rachat de l'usufruit. De ce fait, le nombre de conversions augmente ce qui profite évidemment à l'économie. Il était toutefois clair que, sans aucun soutien légal, l'équivalence imaginaire des deux pourcentages aux valeurs différentes ne pouvait être défendue.

Il a fallu une nouvelle loi pour remplacer le texte originel de l'article 745sexies,§3 du Code civil (déterminant que l'évaluation de la valeur de conversion « tiendra compte notamment et suivant les circonstances, de la valeur des biens, **de leurs revenus...**») par un nouveau texte qui nie tout simplement le rendement de l'usufruit.

---

<sup>4</sup> Nous renvoyons de nouveau à l'annexe.

<sup>5</sup> J.-L.LEDOUX, « Introduction actuarielle à la conversion de l'usufruit », *RNB* 1982, 351 ; J.-L.LEDOUX, « Evaluation de l'usufruit converti », *RNB* 1995, 226 ; M.DENUIT et J.-L.LEDOUX, « Capitalisation de l'usufruit, Tables Ledoux 2007 », *RNB*, 2007, 174 ; M.DENUIT et J.-L.LEDOUX, « Capitalisation de l'usufruit, Tables Ledoux 2011 », *RNB*, 2011, 370.

2. La nouvelle loi du 22 mai 2014 (et celle du 19 juin 2016).

Le nouveau paragraphe 3 de l'article 745<sup>sexies</sup> C.civ détermine maintenant que, sauf si les parties en ont convenu autrement, la valeur de l'usufruit sera dorénavant calculée sur la base

- des tables de conversion officielles (qui sont fondées sur la règle  $UF + NP = PP$ )
- de la valeur vénale des biens (**donc pas du rendement** des biens)
- de l'âge de l'usufruitier au jour de l'introduction de la requête auprès du tribunal de la Famille.

Les tables de conversion, qui entreront chaque année en vigueur aux alentours du 1<sup>er</sup> juillet, seront annuellement établies par le ministre de la Justice.

La formule clairement formulée mène toutefois, tout comme la formule de la table Ledoux, à des résultats qui s'écartent très souvent de la valeur réelle de l'usufruit.

Ainsi, par exemple, la valorisation de l'usufruit d'une femme de 70 ans avec, dans la période juillet 2016-juin 2017,

- une espérance de vie de 17,99 ans,
- un usufruit d'un bien de 100.000 euros et
- un capital de conversion pouvant être placé à un taux de 1,20%,

se calcule comme suit:

Pleine propriété	100.000 euros		
Valeur actuelle Nue-propriété	$100.000/(1+1,20\%)^{17,99}$	=	80.687 euros
Valeur actuelle Usufruit	$100.000 - 80.687$	=	19.313 euros.

Les conséquences de la nouvelle loi sont potentiellement dramatiques pour la veuve dont le capital ne suffira que pendant une courte période à maintenir sa situation antérieure. Avec son capital de **19.313** euros, placé à 1,20%, la veuve de notre exemple ne saura se faire payer une rente de 4.000 euros (le rendement de son usufruit d'autrefois) que pendant moins de cinq ans, alors qu'elle a statistiquement encore **17,99** années à vivre. Pour une telle durée, il lui faudrait **64.377** euros (sans même compter l'inflation future).

Cette valeur actuelle de 64.377 euros est le résultat de l'application correcte de la formule classique d'une capitalisation, à savoir

$$r \times (1 - (1+i)^{-n}) / i$$

où r = rendement, i = taux d'intérêt, n = durée (espérance de vie)  
soit en chiffres

$$4.000 * (1 - (1 + 1,20\%)^{-17,99}) / 1,20\% = 64.377.$$

Afin d'éviter que le lecteur désirent effectuer un calcul sérieux ne soit trop lié à la nature forfaitaire d'une table aux paramètres invariables, nous mettons à sa disposition un tableur permettant l'évaluation de la valeur de conversion sur la base d'un rendement, d'un taux de capitalisation et éventuellement du taux d'inflation.

[www.tablesschryvers.be/sites/default/files/Tableur2016/4spreadsheet\\_conversion\\_usufruct\\_xlsx](http://www.tablesschryvers.be/sites/default/files/Tableur2016/4spreadsheet_conversion_usufruct_xlsx).

Les calculs dans ce fichier sont effectués sur la base des mêmes tables de mortalité prospectives que celles utilisées dans la table de conversion de la loi.

Signalons encore que la nouvelle loi du 19 juin 2016 introduit un taux d'intérêt minimum de 1% pour le calcul des tables de conversion. Elle précise également la période à prendre en considération pour le calcul du taux d'intérêt moyen.

Pendant les travaux préparatoires de cette loi, le député Chr.Brotcorne (cdH) déposa un amendement par lequel il chercha à éviter que l'effondrement des taux d'intérêt puisse générer un préjudice important pour la veuve dont le revenu locatif dépasse le taux d'intérêt imposé par la loi. Il proposa que, lorsque le bien génère des revenus significatifs, stables et avérés, le juge puisse fixer d'autres conditions de conversion en appliquant un taux d'intérêt égal au revenu annuel du bien. L'amendement fut rejeté sous prétexte qu'une intervention du juge générerait des litiges.

### 3. Commentaire.

Le capital de conversion d'un usufruit ne pourra actuellement être investi qu'à un taux d'intérêt historiquement bas. C'est de ce capital de conversion que devra être prélevée chaque année une rente qui, si l'on veut éviter de nuire aux intérêts de la veuve, sera égale au rendement de l'usufruit.

Si l'usufruit porte sur un immeuble, le rendement de celui-ci (la valeur locative) atteindra facilement 4 ou 5% net. Le taux d'intérêt des Olo, dont la moyenne des deux dernières années sert de base au calcul préconisé par la nouvelle loi du 22 mai 2014, sera nettement inférieur au rendement de l'usufruit à convertir. Le capital de conversion calculé selon la formule de la loi, sera donc inévitablement **épuisé plusieurs années avant la fin de la durée de la vie probable**.

**Tout usufruitier** de biens produisant un revenu périodique supérieur à la moyenne du taux d'intérêt des Olo des deux dernières années, sera lésé si la conversion de son usufruit est calculée conformément à la formule de la nouvelle loi.

La loi du 14 mai 1981 a clairement voulu protéger le conjoint survivant et faire en sorte qu'il conserve les mêmes avantages de logement et de revenus mobiliers et immobiliers que pendant le mariage. Cette protection s'étend également au capital de conversion qui viendrait éventuellement le remplacer. Ce capital doit être fixé de sorte que le conjoint survivant reçoive la compensation correcte des droits qu'il cède et qu'il se trouve dans une situation financière analogue à celle d'avant la conversion.<sup>6</sup> Cela n'est pas le cas si le capital de conversion est épuisé avant les dernières années de sa vie.

Si la capitalisation du rendement réel a pour conséquence que le prix à payer par le nu-propiétaire lui semble exorbitant, ce n'est pas parce que le calcul a été mal fait, ni que les paramètres ont été mal choisis. La cause doit être cherchée dans la durée du droit d'usufruit, ainsi que dans le taux d'intérêt offert sur le marché des capitaux : C'est une vérité financière à laquelle on ne saurait échapper sans nuire aux intérêts de l'usufruitier.

### 4. Conclusion.

Dans la mesure où les nus-propiétaires et la veuve s'entendent sur le principe de la conversion, les parties sont libres d'utiliser n'importe quelle méthode de conversion.

Pour la conversion d'un usufruit consistant en revenus financiers périodiques (loyers - coupons), l'usufruitier sera toutefois bien inspiré en faisant attention à ce que :

- la somme à convertir corresponde au rendement réel de l'usufruit ou à l'économie qu'elle crée, et non à un pourcentage ou un montant fixé arbitrairement ;
- le taux d'intérêt de la capitalisation corresponde au taux d'intérêt net auquel le capital de conversion pourra être placé.

Que le lecteur se rappelle surtout que l'usufruit qui s'exerce sur le logement principal de la famille et sur **les** meubles meublants, ne peut être converti qu'avec l'accord du conjoint survivant.

La veuve n'a normalement aucun intérêt à donner son accord si la conversion des biens préférentiels est calculée sur la base des tables de conversion annoncées par la loi du 22 mai 2014 ou de toute autre formule qui n'aurait pas pour base

- le rendement de l'usufruit
- le taux d'intérêt auquel le capital de conversion pourra être placé, éventuellement défini conformément à la nouvelle loi,
- l'espérance de vie de la veuve.

Si la conversion de l'usufruit sur d'autres biens que les biens préférentiels est demandée par les héritiers, le tribunal sachant que la conversion est en tout état de cause facultative, peut refuser

---

<sup>6</sup> Nous renvoyons une fois de plus à l'annexe.

d'accorder la conversion, s'il estime que les droits de l'usufruitière sont lésés<sup>7</sup>. Il appartiendra donc à la veuve de démontrer que la valeur actuelle de son usufruit telle que proposée par le demandeur, est inférieure à la valeur réelle telle que calculée sur la base de la formule mathématique classique. Si la veuve peut démontrer que la conversion lui donnera un rendement nettement inférieur à la continuation de l'usufruit, ce fait pourrait constituer pour le juge une importante considération pour refuser la conversion de l'usufruit.<sup>8</sup>

Si les parties décident de vendre les biens, le nu-proprétaire et l'usufruitière auront intérêt à déterminer de commun accord comment le prix de vente sera partagé. L'usufruitière serait donc bien inspirée de faire en sorte que sa part du prix de vente soit calculée sur la base de la formule reproduisant la valeur actuelle réelle de son usufruit et que le solde, si solde il y a, revienne au nu-proprétaire.

J.Schryvers

Dernière mise à jour : 23/12/2016

---

<sup>7</sup> Anvers, 20 novembre 2006, NjW 2007, 321. La cour estima que l'épouse survivante disposant des revenus locatifs des biens immeubles de l'héritage, donne à juste titre la préférence à un loyer augmentant régulièrement plutôt qu'au rapport variable d'une somme d'argent.

<sup>8</sup> A.VERBEKE, "Vruchtgebruik van de langstlevende echtgenoot" in W.PINTENS, (ed), *De vereffening van de nalatenschap*, Intersentia, 2007.p.69.

## ANNEXE

(Pour mémoire : Jusqu'au début du 21<sup>ème</sup> siècle, les commentateurs de la loi du 14 mai 1981 étaient quasiment unanimes à déclarer que la conversion doit maintenir usufruitier et nu-proprétaire dans une situation égale ou proche de celle dans laquelle les parties se trouvaient avant l'opération. )

J.DEMMBLON, « La conversion et le rachat » in *Les droits successoraux du conjoint survivant, approche de la loi du 14 mai 1981*, p.78 : «Évaluer un usufruit, c'est déterminer la valeur actuelle représentative des revenus à encaisser par l'usufruitier pendant la durée de son usufruit, en provenance des biens grevés de cet usufruit. L'opération est dénommée « capitalisation » : quel capital est aujourd'hui nécessaire au service du même revenu pendant le même délai, étant entendu que ce capital produira lui-même des revenus, et que le capital et ses revenus feront l'objet de prélèvements successifs, de même montant, aux mêmes époques, au cours de la même durée ».

H.CASMAN, « Het nieuwe erfrecht van de langstlevende echtgenoot », *R.W.*, 1981-82, p.371: “Wil men de langstlevende echtgenoot een bedrag ineens overdragen ter vervanging van het vruchtgebruik, dan moet men berekenen welke jaarlijkse opbrengst hem toekomt (50) en welk kapitaal nodig is om jaarlijks, interest meegerekend, met 50 te worden verminderd en precies bij overlijden uitgeput te zijn”

H.CASMAN et A.VASTERSAVENDTS, *De langstlevende echtgenote*, Kluwer 1982, p.181 e.s. : “De kapitalisatie van de inkomsten waarop de vruchtgebruikster recht heeft, veronderstelt dus dat het vast te stellen bedrag gelijk is aan een som geld die (...) jaarlijks kan worden verminderd met het bedrag dat gelijk is aan de jaarlijkse opbrengst van het om te zetten vruchtgebruik”.

R.BOURSEAU, *Les droits successoraux du conjoint survivant*, Larcier, 1982, p.190 e.s.: “Capitalisation : quel capital est aujourd'hui nécessaire au service du même revenu... » Il cite Paul de Ville de Goyet : « Capitaliser, c'est rechercher (...) le capital qu'il faudrait placer actuellement pour pouvoir (...) verser à l'usufruitier le même montant que le revenu du bien soumis à son usufruit... »

A.VASTERSAVENDTS, « De omzetting van het vruchtgebruik », *Vereffening – verdeling van de nalatenschap*, Maklu, 1993, nr.437: “...Men berekent het bedrag dat dient te worden voorzien om de vruchtgebruiker toe te laten gedurende gans de vermoede overlevingsduur jaarlijks de opbrengst (van het vruchtgebruik) op te nemen”.

M.PUELINCKX-COENE e.a., *Overzicht van rechtspraak – Erfenissen 1996-2004*, *TPR* 2005, 485 : “Omzetting) kan op drie manieren gebeuren: aan de langstlevende kan door de erfge-rechtigde bloedverwanten/bloot eigenaars een som geld uitbetaald worden gelijk aan de actuele waarde van dat vruchtgebruik...”.

M.PUELINCKX-COENE, *Erfrecht*, Kluwer, 1996, 126, n° 90 : “Omzetting van vruchtgebruik houdt in dat het vervangen wordt door een ander recht of een ander goed met dezelfde waarde (...)die de tegenwaarde van het vruchtgebruik vertegenwoordigen.”.

M<sup>e</sup> DELIEGE, Comité d'études et de législation – *Travaux – 1999-2000, Dossier 1956, Re-commandations en matière d'évaluation de l'usufruit converti*, p. 33 et 67 : « Le but de la loi est que le nu-proprétaire retrouve la pleine propriété du bien tout en permettant à l'usufruitier

de conserver un revenu équivalent », « L'idée du législateur est de dire qu'on mette fin à la situation usufruit/nue-propriété, et qu'on donne à l'usufruitier un capital qui lui permette d'avoir un revenu équivalent ».

J-F.TAYMANS, *ibid.*p.99. « Ce qui est fondamental dans l'opération de conversion, c'est de mettre l'usufruitier dans des conditions plus ou moins identiques, non seulement en capital mais aussi en revenus qu'il aurait touchés s'il avait exercé son usufruit ».

O.DE CLIPPELE, Proposition de loi modifiant l'article 915bis du Code civil, *Doc.Parl., Sess.,2000-2001, n° 2-914/1*. « Cette loi (du 14 mai 1981) a constitué un véritable progrès dans la pratique des héritages, puisque le conjoint survivant était ainsi assuré de pouvoir jouir des mêmes revenus que durant le mariage ».

J-F.TAYMANS et M.GREGOIRE, « Le statut patrimonial du conjoint survivant », *Centre de droit de la personne, de la famille et de son patrimoine de l'université catholique de Louvain*, Bruylant, 2004. « L'objectif de la conversion de l'usufruit est de mettre l'usufruitier et le nu-propiétaire dans une situation économiquement équivalente au sens où chacun se retrouve, après la conversion, titulaire d'un droit d'une valeur équivalant à celle des droits qui étaient les leurs avant la conversion », p.86. M<sup>e</sup> Taymans ajoute très prudemment qu'il convient de tenir compte du principe que la valeur de l'usufruit doit toujours représenter une proportion correcte de la valeur de la pleine propriété, dans l'équation  $UF + NP = PP$ . En d'autres mots, la valeur de l'usufruit ne peut jamais dépasser la valeur de la pleine propriété, ce qui ne peut être obtenu que si le taux de capitalisation est toujours égal ou supérieur au taux de rendement. M<sup>e</sup> Grégoire est plus catégorique à ce sujet et déclare que l'équation  $UF + NP = PP$  est constante et qu'il la considère comme vraie et établie (p.143).

FABIENNE TAINMONT, « Le droit successoral belge », *Electronic Journal of Comparative Law*, vol. 14.2 (October 2010), p.3, <http://www.ejcl.org/142/art142-10.pdf>. « L'objectif de la loi était d'une part d'assurer au conjoint survivant le même train de vie durant son veuvage que pendant son mariage..... ».

CHR.JAUMAIN, « L'évaluation de l'usufruit en droit civil – Une réponse à la proposition de loi visant à compléter l'article 745sexies du Code civil », *Rec.gén.enr.not.*, 2012/6, n°26.396 : « Le capital de conversion doit permettre à l'usufruitier de percevoir un revenu net équivalant à celui que lui procure l'usufruit ».