

8. Valeur de conversion d'un usufruit

Dernière mise à jour: 28/07/2018 suite à la publication au Moniteur du 3 Juillet 2018

Publication du 3 Juillet 2018 : période 1/7/2018 – 30/6/2019

Description	<p>Dans le Code Napoléon de 1804, repris plus tard par notre Code civil, l'époux survivant (que nous désignerons ci-dessous par « la veuve »), n'entrait en ligne de compte comme successible qu'à défaut de tout autre parent même éloigné.</p> <p>En 1896, la loi entrouvrit prudemment quelque peu la porte à la veuve en lui accordant un droit d'usufruit limité.</p> <p>Par la loi du 14 mai 1981, le législateur avait l'intention de sauvegarder davantage les intérêts de la veuve en lui allouant un droit d'usufruit à vie sur tous les biens du défunt. L'usufruit peut être converti en une somme d'argent à la demande de la veuve ou des nus-proprétaires. Si l'usufruit porte sur l'immeuble affecté au logement familial et ses meubles meublants, la conversion ne peut se faire que de l'accord de la veuve. La conversion se calcule en fonction du taux d'intérêt auquel le capital de conversion pourra être investi et du rendement de l'usufruit.</p> <p>La loi du 22 mai 2014 oblige souvent les veuves à faire un grand pas en arrière. Il est vrai que la règle selon laquelle la veuve doit donner son accord pour la conversion des biens préférentiels, est bien entendu maintenue. Si même, pour les autres biens, les parties n'arrivent pas à s'entendre, le problème peut être soumis au jugement du tribunal. La veuve y pourra, entre autres, avancer qu'en dehors de ses biens préférentiels, son usufruit consiste en des loyers d'une maison de commerce lui donnant un revenu stable et indexé, revenu que le capital de conversion ne pourrait lui garantir. Cet argument peut inciter le juge à refuser la conversion. C'est ce qu'a fait un arrêt souvent cité de la Cour d'appel d'Anvers du 20 novembre 2006, NJW 2007, 321.</p> <p>Si toutefois la revendication n'est pas accordée, la nouvelle table de conversion sera inévitablement appliquée. Cela implique que la valeur capitalisée de l'usufruit sera calculée sur la base de la valeur de vente du bien et sans qu'il soit tenu compte du rendement de l'usufruit. Souvent au détriment de la veuve, s'entend !</p> <p>L'utilisateur peut consulter ci-dessous deux tables. La table Schryvers calcule la valeur actuelle du revenu futur de l'usufruit pour une durée égale à l'espérance de vie d l'usufruitière. Cette valeur actuelle représente le capital nécessaire au paiement d'une rente égale au rendement de l'usufruit. Son train de vie ne sera pratiquement pas atteint, bien qu'on oublie trop souvent de tenir compte de l'inflation.</p>	<p>La table officielle, par contre, qui ne fait pas de distinction entre un usufruit à haut rendement et un revenu à bas rendement, calcule une valeur qui est souvent inférieure à la valeur actuelle de l'usufruit.</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. 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>La veuve et les nus-proprétaires pourront ainsi juger dans quelle mesure la valeur de conversion exigée ou offerte peut être considérée comme raisonnable.</p> <p>Ce sera un délicat exercice d'équilibre pour le notaire dont le rôle est entre autres de mener, d'une manière impartiale, les parties à un accord raisonnable. C'est ce que fait remarquer le Professeur Mieke Puelinckx-Coene dans « De wet van 22 mei 2014 bracht helaas geen rust inzake de waardering van vruchtgebruik... », T.Not., 2015, p.290, de pair avec nombre d'autres imperfections de la nouvelle loi.</p> <p>Voyez ci-dessous les tables comparatives.</p> <p>Vous pouvez également utiliser le tableur en cliquant dans le Menu sur <Tableaux> – <4 Conversion usufruit> où vous pouvez introduire tous les paramètres nécessaires.</p> <p>Consultez également l'article "Les tables de mortalité et de capitalisation dans le calcul de la conversion de l'usufruit en une somme d'argent " en cliquant dans le Menu sur "Articles et "Conversion de l'usufruit".</p>
--------------------	--	--

Manuel <http://tablesschryvers.be/manuel2?language=fr>**Article** <http://www.tafelsschryvers.be/sites/default/files/conversion.pdf>**Table officielle** http://www.ejustice.iust.fgov.be/cqi_loi/loi_a.pl

L'annexe à l'arrêté ministériel du 1er Juillet 2018 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 3 juillet 2018.

Exemple : Données : Usufruitier - Femme - 80 ans.
Habitation 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:

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 = 40,18%.

B. Multipliez ce pourcentage par la valeur en pleine propriété:
Résultat = 40,18% x 100.000 = 40.180 euros.

Le capital de conversion permettra de payer, durant les 10,64 ans de l'espérance de vie, une rente annuelle équivalente au rendement de l'usufruit

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

A. Notez dans la table officielle ci-dessous le pourcentage correspondant à l'âge et au sexe de l'usufruitier.
Résultat = 10,05%.

B. Multipliez ce pourcentage par la valeur en pleine propriété.
Résultat = 10,05% x 100.000 = 10.050 euros.

Le capital de conversion permettra de payer une rente annuelle de 4.000 euros pendant 2,51 ans (= 10.050 / 4.000), alors que l'usufruitière a une espérance de vie de 10,64 ans.

NB. Les calculs sont faits avec le taux de placement fixé par l'arrêté ministériel du 1er Juillet 2018. 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-proprétaire est lésé ou avantagé par la table officielle préconisée par le législateur.

Sauf si les parties en ont convenu autrement, la valeur de conversion d'un usufruit est calculée sur la base des tables de conversion, de la valeur vénale des biens et de l'âge de l'usufruitier au jour où le tribunal de la famille est éventuellement saisi par requête. Les tables 8 ci-dessous ont trait à la période 1/7/2018 – 30/6/2019.

