



INFOLETTRE

29 mars 2024

Vente en viager : révision du mode de détermination du taux d'intérêt d'évaluation de la rente viagère

Dans une vente en viager, l'acheteur se voit en quelque sorte accorder un prêt remboursable par une rente viagère. Il s'agit d'une rente à vie ou – le plus souvent – d'une rente temporaire pendant une durée fixée d'avance. L'opération présente donc certaines analogies avec l'achat d'un bien moyennant un prêt hypothécaire remboursable par une rente constante dite certaine (c'est-à-dire non liée à la durée de la vie humaine).

Logiquement, le taux d'intérêt d'évaluation de la rente viagère doit donc être fixé par référence au taux d'intérêt fixe des prêts hypothécaires de durée égale à l'espérance de vie du vendeur (si la rente viagère est servie pendant la vie entière) ou à la durée moyenne de la rente viagère (si la rente viagère est temporaire).

Or, par rapport à un prêt hypothécaire classique, la vente en viager procure certains avantages au vendeur-prêteur et un inconvénient pour l'acheteur-emprunteur :

1° En cas de non-paiement de la rente viagère, le vendeur redevient, moyennant clause résolutoire expresse, plein propriétaire du bien. En outre, moyennant stipulation, resteront acquis au vendeur, pour prix de l'aléa couru et dommages et intérêts :

- les améliorations effectuées par l'acheteur sur le bien ;
- les arrérages de rente déjà versés ;
- ainsi que le bouquet éventuel.

2° En outre, le taux d'intérêt hypothécaire bancaire dépend de la quotité empruntée par rapport à la valeur du bien. Si cette quotité est inférieure à 90%, le taux d'intérêt bancaire peut être réduit d'environ 10%, passant par exemple de 4% à 3,60%. Par analogie, le taux d'évaluation de la rente viagère devrait être réduit dans la même proportion de 10% lorsque le bouquet est supérieur à 10%, ce qui est généralement le cas.

3° Au surplus, la rente viagère perçue par le vendeur n'est pas imposable¹, contrairement aux rentes viagères "ordinaires" et aux revenus mobiliers en général.

4° Par ailleurs, dans une vente en viager, l'acheteur-emprunteur n'a pas de la possibilité de renégocier son emprunt en cas de baisse des taux d'intérêt². Il s'agit d'un désavantage pour l'acheteur.

En contrepartie de ces éléments favorables aux uns et défavorables aux autres, le taux d'intérêt d'évaluation de la rente viagère doit logiquement être sensiblement réduit par rapport au taux d'intérêt des prêts hypothécaires accordés sans fonds propres, par exemple à la moitié de celui-ci.

Exemple 1 : Viager libre sur une tête

Données du problème. La venderesse est une femme de 80 et 6 mois. La valeur du bien est égale à 450.000 €. Le bouquet est égal à 100.000 €. La rente mensuelle indexée est servie jusqu'au décès de la venderesse, avec un maximum de 10 ans.

Aléa. L'espérance de vie de l'usufruitière est de 10,09 ans selon le logiciel www.christian-jaumain.be. La durée maximum de 10 ans retenue pour la rente n'est pas très inférieure et répond donc à la condition d'existence d'un aléa dans le cas d'un viager libre.

Bases techniques de calcul

1° **Durée moyenne de la rente :** elle est de 7,72 ans selon le logiciel.

2° **Taux d'intérêt :** le taux d'intérêt des prêts hypothécaires accordés sans fonds propres pendant une durée 7,72 ans étant de 4%, on adopte le taux d'intérêt de $4\%/2 = 2\%$ comme taux d'intérêt d'évaluation de la rente viagère.

3° **Taux d'inflation :** le taux d'inflation recommandé par le logiciel pour une durée de 7,72 ans est de 2,71%.

4° **Table de mortalité :** on adopte la table de mortalité prospective triennale 2020-2022.

Réponse. Le logiciel fixe à 3.659,64 € le montant du premier versement de la rente mensuelle indexée, payable jusqu'au décès de la venderesse et au maximum pendant 10 ans.

Le capital constitutif de cette rente est égal à :

$$450.000 \text{ € (valeur du bien)} - 100.000 \text{ € (bouquet)} \\ = 350.000 \text{ €}.$$

¹ Sauf si le débiteur est une personne morale ou une entreprise (art. 17 et 20 du Code des impôts sur les revenus).

² Cet argument est judicieusement invoqué par Daniel DOMB, praticien expérimenté de la vente en viager.

Le logiciel précise que :

3.659,64€	=	350.000€	/	7,969818	/	12
premier versement		capital de la rente		coefficient de rente		

Le coefficient de rente est le capital constitutif d'une rente viagère indexée de 1 euro/an payable par mois aussi longtemps que le rentier est vivant et au maximum pendant 15 ans.

Remarque. Le quotient suivant, égal à 100% :

(3.659,64€ × 12 × 7,969818) + 100.000 €		
<----- 350.000 € ----->		
capital de la rente	bouquet	
<hr/>		= 100%
450.000 €		
valeur du bien		

signifie que les chances de gain ou de perte sont égales pour chacune des parties, à condition que les bases techniques (taux d'intérêt, taux d'inflation, table de mortalité) soient judicieusement choisies.

Exemple 2 : Viager occupé sur une tête

Données du problème. La venderesse est une femme de 80 et 6 mois. La valeur du bien est égale à 450.000 €. La valeur locative nette³ est égale à 1.300 €/mois. Le bouquet est égal à 100.000 €. La rente mensuelle indexée est servie jusqu'au décès de la venderesse, avec un maximum de 10 ans.

Aléa. Le caractère aléatoire de l'opération est suffisamment établi par la réserve de l'usufruit, la vente avec réserve d'usufruit pouvant d'ailleurs – cas limite – faire l'objet d'un paiement total en bouquet.

A. Evaluation de l'usufruit

Bases techniques de calcul

1° *Durée moyenne de l'usufruit (à vie)* : elle est de 10,09 ans selon le logiciel (espérance de vie de l'usufruitière).

2° *Taux d'intérêt* : c'est le taux de rendement net du bien, c.-à-d. la valeur locative annuelle nette rapportée à la valeur du bien, soit : $(1.300 \times 12) / 450.000 = 3,47\%$.

3° *Taux d'inflation* : le taux d'inflation recommandé par le logiciel pour une durée de 10,09 ans est de 2,61%.

4° *Table de mortalité* : on adopte la table de mortalité prospective triennale 2020-2022.

Réponse (évaluation de l'usufruit). Le logiciel fixe la valeur (capital de conversion) de l'usufruit à 148.841,80 €.

B. Evaluation de la rente

Bases techniques de calcul

1° *Durée moyenne de la rente* : elle est de 7,72 ans selon le logiciel.

2° *Taux d'intérêt* : le taux d'intérêt des prêts hypothécaires accordés sans fonds propres pendant une durée de 7,72 ans étant de 4%, on adopte le taux d'intérêt de $4\%/2 = 2\%$ comme taux d'intérêt dans l'évaluation de la rente viagère.

3° *Taux d'inflation* : le taux d'inflation recommandé par le logiciel pour une durée de 7,72 ans est de 2,71%.

4° *Table de mortalité* : on adopte la table de mortalité prospective triennale 2020-2022.

Réponse (évaluation de la rente). Le logiciel fixe à 2.103,33€ le montant du premier versement de la rente mensuelle indexée, payable jusqu'au second décès et au maximum pendant 10 ans.

Le capital constitutif de cette rente est égal à :

$$\begin{aligned}
 &450.000 \text{ € (valeur du bien)} \\
 &- 148.841,80 \text{ € (valeur de l'usufruit)} \\
 &- 100.000 \text{ € (bouquet)} \\
 &= 201.158,20 \text{ €}
 \end{aligned}$$

Le logiciel précise que :

2.103,33€	=	201.158,20€	/	7,969818	/	12
premier versement		capital de la rente		coefficient de rente		

Remarque. Le quotient suivant, égal à 100% :

201.158,20€ + 148.841,80€ + 100.000€		
capital de la rente	valeur de l'usufruit	bouquet
<hr/>		= 100%
450.000€		
valeur du bien		

signifie que les chances de gain ou de perte sont égales pour chacune des parties, à condition que les bases techniques (taux d'intérêt, taux d'inflation, table de mortalité) soient judicieusement choisies.

Exemple 3 : Viager occupé sur deux têtes

Données du problème. La partie venderesse est un couple : femme de 80 et 6 mois, homme de 81 ans. La valeur du bien est égale à 450.000 €. La valeur locative nette est égale à 1.300 €/mois. Le bouquet est égal à 100.000 €. La rente mensuelle indexée est servie jusqu'au second décès survenant dans le couple des vendeurs, avec un maximum de 10 ans.

Aléa. Le caractère aléatoire de l'opération est suffisamment établi par la réserve de l'usufruit, la vente avec réserve d'usufruit pouvant d'ailleurs – cas limite – faire l'objet d'un paiement total en bouquet.

³ S'il s'agit d'un immeuble d'habitation, le revenu net est le revenu brut diminué des frais qui incombent au propriétaire : précompte immobilier, frais d'assurances, forfait pour les grosses réparations, pour le risque de chômage locatif, pour la remise en état et en location du bien. Faute d'information précise, on considère généralement que ces frais équivalent à un montant de 2 à 4 mois de loyer.

A. Evaluation de l'usufruit

Bases techniques de calcul

1° *Durée moyenne de l'usufruit (à vie)* : elle est de 12,30 ans selon le logiciel (espérance de vie jusqu'au second décès).

2° *Taux d'intérêt* : c'est le taux de rendement net du bien, c.-à-d. la valeur locative annuelle nette rapportée à la valeur du bien, soit : $(1.300 \times 12)/450.000 = 3,47\%$.

3° *Taux d'inflation* : le taux d'inflation recommandé par le logiciel pour une durée de 12,30 ans est de 2,55%.

4° *Table de mortalité* : on adopte la table de mortalité prospective triennale 2020-2022.

Réponse (évaluation de l'usufruit). Le logiciel fixe la valeur (capital de conversion) de l'usufruit à 179,935,16 €.

B. Evaluation de la rente

Bases techniques de calcul

1° *Durée moyenne de la rente* : elle est de 8,98 ans selon le logiciel.

2° *Taux d'intérêt* : le taux d'intérêt des prêts hypothécaires de durée 8,98 ans étant de 4%, on retient le taux d'intérêt de $4\%/2 = 2\%$ comme taux d'intérêt dans l'évaluation de la rente viagère.

3° *Taux d'inflation* : le taux d'inflation recommandé par le logiciel pour une durée de 8,98 ans est de 2,65%.

4° *Table de mortalité* : on adopte la table de mortalité prospective triennale 2020-2022.

Réponse (évaluation de la rente). Le logiciel fixe à 1.529,14 € le montant du premier versement de la rente mensuelle indexée, payable jusqu'au second décès et au maximum pendant 10 ans.

Le capital constitutif de cette rente est égal à :

$$\begin{aligned} & 450.000 \text{ € (valeur du bien)} \\ & - 179.935,16 \text{ € (valeur de l'usufruit)} \\ & - 100.000 \text{ € (bouquet)} \\ & = 170.064,84 \text{ €} \end{aligned}$$

Le logiciel précise que :

1.529,14€	=	170.064,84 €	/	9,268002	/	12
premier		capital de		coefficient		
versement		la rente		de rente		

Remarque. Le quotient suivant :

170.064,84 €	+	179.935,16 €	+	100.000 €		
capital de		valeur de		bouquet		
la rente		l'usufruit				
					=	100%
450.000 €						
valeur du bien						

signifie que les chances de gain ou de perte sont égales pour chacune des parties (à condition que les bases techniques (taux d'intérêt, taux d'inflation, table de mortalité) soient judicieusement choisies.

Christian JAUMAIN

Le logiciel mis à jour sur ces nouvelles bases sera opérationnel dès le 30 mars 2024