

Usufruit éventuel avec usufruit certain préalable

Un problème soumis par Me Lesage, notaire à Hooglede

Un immeuble commercial de 1.000.000 euro est acheté :

1° par la société FRAMOSA, qui en acquiert l'usufruit pendant 20 ans ;

2° par le couple Wilfried (M, né le 15/9/1955) et Marcelle (F, née le 19/10/1964), mariés sous le régime de la séparation de biens, qui en acquièrent l'usufruit éventuel après le délai de 20 ans ;

3° par les 2 enfants : Marc et Laura, et les 3 petits-enfants du couple : Bruno, Marie et Kevin, qui en acquièrent la nue-propiété.

Le logiciel ne fournit pas directement la solution de ce problème, mais permet de le résoudre aisément comme indiqué ci-après.

Date d'évaluation = date de prise de cours de l'usufruit : 15/11/2011

1) Usufruit viager sur 2 têtes (jusqu'au 2^e décès) : 794.892,50 euro. Voir Annexe 1 (Logiciel, p.3)

N.B.

· Table de mortalité prospective

· durée la plus probable de l'usufruit : 42,1 ans.

· taux d'intérêt recommandé : 3,99%, taux de rendement moyen OLO à 30 ans et plus (octobre 2011).

Remarque. Tous les calculs doivent être effectués sur base du même taux d'évaluation de 3,99% : l'usufruit total remplace en effet des revenus pendant 42,1 ans.

2) Usufruit certain pendant 20 ans : 542.734,50 euro. Voir Annexe 2 (Logiciel, p.7).

3) Usufruit temporaire sur 2 têtes (jusqu'au 2^e décès et au plus tard jusqu'au 15/11/2031) : 540.673,49 euro. Voir Annexe 3 (Logiciel, p.6).

Remarque. La valeur de l'usufruit certain est évidemment supérieure à celle de l'usufruit temporaire, en raison de la faible probabilité de décès dans les 20 premières années.

4) Usufruit éventuel après 20 ans : 794.892,50 euro – 540.673,49 euro = 254.219,01 euro

5) Démembrement de propriété. Le tableau ci-dessous récapitule les résultats précédents (2^e colonne). Il fournit également les résultats selon le taux d'évaluation arbitraire de 2,50% (3^e colonne).

Taux d'évaluation	recommandé 3,99%	arbitraire 2,50%
Usufruit certain	542.734,50 euro	388.103,07 euro
Usufruit éventuel	254.219,01 euro	248.128,20 euro
Nue-propiété	203.046,49 euro	363.768,73 euro
Total = Pleine propriété	1.000.000,00 euro	1.000.000,00 euro

Remarques

1° La valeur de l'usufruit total = 542.734,50 euro + 254.219,01 euro = 796.953,51 euro est évidemment supérieure à celle de l'usufruit total sur 2 têtes (794.892,50 euro), en raison de la faible probabilité de décès dans les 20 premières années (Taux d'évaluation recommandé 3,99%).

2° Les résultats de la 2^e colonne du tableau précédent ont été obtenus sur base du taux d'évaluation recommandé de 3,99%. Un taux d'intérêt d'évaluation arbitraire de 2,5% conduirait aux résultats de la 3^e colonne du même tableau. Ces résultats ne reposent sur aucune justification financière dans le cas qui nous occupe, mais le logiciel permet de les obtenir aussi facilement.

Annexe 1

A.2. Usufruit viager (ou rente viagère) sur 2 têtes

Données	compléter ici ↓
Date d'évaluation de l'usufruit ou de la rente	15/11/2011
Millésime de la table de mortalité°	2011
Table de mortalité stationnaire ou prospective (S/P)°	P
Date de naissance du 1er usufruitier ou rentier	15/09/1955
Sexe du 1 ^{er} usufruitier ou rentier (F/M)	M
Date de naissance du 2e usufruitier ou rentier	19/10/1964
Sexe du 2e usufruitier ou rentier (F/M)	F
Évaluation de l'usufruit :	-
1) Approche "Valeur" : valeur du bien en pleine propriété (€) ¹	1.000.000,00 €
2) Approche "Revenu" : revenu effectif du bien (€) ²	
Période du revenu (A=an/T=trim./M=mois) ²	
Taux d'intérêt d'évaluation	3,99%

¹ Ne rien indiquer si on adopte l'approche "Revenu"

² Ne rien indiquer si on adopte l'approche "Valeur"

Réponses

1. Taux d'intérêt d'évaluation recommandé°			
Durée moyenne de l'usufruit ou de la rente	Approche "Valeur"	Approche "Revenu" ou Rente	
		Revenu constant	Revenu indexé
42,1 ans	3,99%	3,99%	1,26%

2. Valeur de l'usufruit°					
19,922118	x	1	x	39.900,00 €	= 794.892,50 €

Annexe 2

C. Usufruit certain

Données

compléter ici



Date d'évaluation de l'usufruit	15/11/2011
Évaluation de l'usufruit :	-
1) Approche "Valeur" : valeur du bien en pleine propriété (€)¹	1.000.000,00 €
2) Approche "Revenu" : revenu effectif du bien (€)²	
Période du revenu (A=an/T=trim./M=mois)²	
Date de cessation de l'usufruit^o	15/11/2031
Taux d'intérêt d'évaluation	3,99%

¹ Ne rien indiquer si on adopte l'approche "Revenu"

² Ne rien indiquer si on adopte l'approche "Valeur"

Réponses

1. Taux d'intérêt d'évaluation recommandé^o

Durée de l'usufruit	Approche "Valeur"	Approche "Revenu"	
		Revenu constant	Revenu indexé
20,0 ans	3,87%	3,87%	1,26%

2. Valeur de l'usufruit^o

13,602368	x	1	x	39.900,00 €	=	542.734,50 €
-----------	---	---	---	-------------	---	--------------

Annexe 3

B.2. Usufruit (ou rente) temporaire sur 2 têtes

Données	<i>compléter ici</i> ↓
<i>Date d'évaluation de l'usufruit ou de la rente</i>	15/11/2011
<i>Millésime de la table de mortalité°</i>	2011
<i>Table de mortalité stationnaire ou prospective (S/P)°</i>	P
<i>Date de naissance du 1er usufruitier ou rentier</i>	15/09/1955
<i>Sexe du 1er usufruitier ou rentier (F/M)</i>	M
<i>Date de naissance du 2e usufruitier ou rentier</i>	19/10/1964
<i>Sexe du 2e usufruitier ou rentier (F/M)</i>	F
<i>Évaluation de l'usufruit :</i>	-
<i>1) Approche "Valeur" : valeur du bien en pleine propriété (€)¹</i>	1.000.000,00 €
<i>2) Approche "Revenu" : revenu effectif du bien (€)²</i>	
<i>Période du revenu (A=an/T=trim./M=mois)²</i>	
<i>Date de cessation de l'usufruit ou de la rente</i>	15/11/2031
<i>Taux d'intérêt d'évaluation</i>	3,99%

¹ Ne rien indiquer si on adopte l'approche "Revenu"

² Ne rien indiquer si on adopte l'approche "Valeur"

Réponses

1. Taux d'intérêt d'évaluation recommandé°

Durée moyenne de l'usufruit ou de la rente	Approche "Valeur"	Approche "Revenu" ou Rente	
		Revenu constant	Revenu indexé
19,9 ans	3,87%	3,87%	1,26%

2. Valeur de l'usufruit°

13,550714	x	1	x	39.900,00 €	=	540.673,49 €
-----------	---	---	---	-------------	---	--------------