

L'usufruit légal d'une femme de 80 ans bientôt à 7%

La loi du 22/5/2014 prévoit que les tables de conversion sont basées sur les taux d'intérêt moyen OLO des deux dernières années. S'il s'agit – selon l'interprétation communément retenue – des deux dernières années civiles, c'est la période d'observation du 1/1/2014 au 31/12/2015 qui devra être retenue à partir du 1/7/2016. Calculée sur cette base, la valeur de l'usufruit d'une femme de 80 ans tombe à 8,32%.

Curieusement, l'A.M. du 1/7/2015 – comme l'A.M. du 22/12/2014 – compte l'année à partir du 1^{er} mai, ce qui est très contestable. Si les taux d'intérêt observés de janvier à avril 2016 se maintiennent au niveau actuel, la valeur « légale » de l'usufruit d'une femme de 80 ans va chuter à 7% (au lieu de 11,61% actuellement).

Si l'usufruit porte sur un bien immobilier, dont la valeur locative annuelle est raisonnablement égale à 2,5% de la valeur du bien, la valeur « légale » de l'usufruit tombe à moins de 3 fois cette valeur locative, ce qui devient absurde.

Heureusement, la loi du 22/5/2014 n'est contraignante qu'en cas de désaccord entre parties, avec recours au tribunal. Les parties peuvent parfaitement se mettre d'accord de ne pas appliquer les tables officielles de conversion, pour adopter une valeur plus équitable.

Je maintiens donc ma recommandation d'adopter les taux d'intérêt moyens sur les cinq dernières années. Dans certaines circonstances, on devrait tenir compte du revenu du bien, plutôt que de se baser exclusivement sur la valeur du bien.

Mon website www.christian-jaumain.be est mis à jour dans ce sens.

Christian Jaumain
15 janvier 2016