

Bail à vie sur deux têtes

Vices de la méthode "de la tête la plus jeune" Loyer indexé

Problème soumis par Me Bertrand Nerincx, notaire à Bruxelles

Je suis chargé de recevoir un acte contenant bail à vie en faveur d'époux âgés respectivement de 71 ans (épouse née le 15/5/1941) et 67 ans (époux né le 16/3/1945). Les loyers (750 euros par mois) seront capitalisés et payés en une fois lors de la signature de l'acte.

J'ai utilisé votre site www.christian-jaumain.be de deux manières :

- 1) en ne retenant que l'âge du plus jeune et en utilisant la page A.1. Usufruit viager sur une tête ;
- 2) en retenant les deux âges et en utilisant la page A.2. Usufruit viager sur 2 têtes.

En adoptant le taux d'évaluation recommandé par votre site, j'obtiens respectivement, à la date d'évaluation du 16/7/2012 et avec la table prospective de millésime 2012 :

- 108.439 € (usufruit sur 1 tête, taux d'évaluation 3,46%) ;
- 132.833 € (usufruit sur 2 têtes, taux d'évaluation 3,52%).

Comment s'explique une telle différence alors que certains sources préconisent l'adoption de l'âge du plus jeune ? Comment par ailleurs tenir compte de l'indexation des loyers ?

Réponses

1. Evaluation du bail à vie sur deux têtes

Seule la méthode faisant intervenir les deux âges est correcte, puisqu'elle capitalise les loyers à verser jusqu'au second décès. Au contraire, la méthode "de la tête la plus jeune" ne capitalise les loyers que jusqu'au décès du plus jeune et conduit donc à une sous-estimation systématique.

Cette sous-estimation peut être très importante lorsque les deux têtes sont d'âge voisin et élevé. Dans l'exemple envisagé, l'écart relatif est voisin de 20%, ce qui est difficilement acceptable. Par contre, si une des deux têtes est nettement plus jeune que l'autre, la méthode "de la tête la plus jeune" peut conduire à une approximation moins sommaire, comme le montre le tableau ci-dessous¹. Dans ce cas en effet, la durée de vie probable de la tête la plus jeune s'approche de celle du survivant.

Âge et sexe des 2 têtes	Valeur exacte [°]	Méthode "de la tête la plus jeune" [°]	Écart Relatif
Homme 70 – Femme 70	131.040 € (3,52%)	116.026 € (3,48%)	11,5%
Homme 70 – Femme 65	144.283 € (3,56%)	135.123 € (3,54%)	6,3%
Homme 70 – Femme 60	158.234 € (3,57%)	152.405 € (3,56%)	3,7%
Homme 70 – Femme 50	183.915 € (3,57%)	181.099 € (3,57%)	1,5%

[°] entre parenthèses, le taux d'évaluation recommandé

La méthode "de la tête la plus jeune" est prescrite par la législation fiscale (art.22 c.succ., art.50 et 133 c.enreg.) qui, en outre, ne prévoit pas de distinction selon le sexe. Cette méthode et sa variante plus pertinente, la méthode "de la tête dont l'espérance de vie est la plus grande", ont pu être proposées à une époque où l'on ne disposait que de tables "papier" fournissant les annuités viagères sur une seule tête. Depuis l'apparition de logiciels informatiques, ces méthodes approchées souvent trop imprécises sont aujourd'hui dépassées.

¹ Ces résultats ont été obtenus à l'aide du site www.christian-jaumain.be.

On prendra connaissance avec intérêt des réflexions du professeur Levie à ce sujet².

2. Indexation des loyers

S'il s'agit de capitaliser un loyer *indexé*, c'est le taux d'intérêt réel qu'il convient d'adopter. Il en est évidemment de même pour un usufruit indexé en droit civil ou un dommage indexé en droit commun. Le taux d'intérêt réel est défini *grosso modo* comme la différence entre le taux d'intérêt net des emprunts de l'État et le taux d'inflation.

Contrairement au cas précédent (loyer constant), où on doit adopter en principe le taux d'intérêt en vigueur au moment de l'évaluation, c'est ici un taux d'intérêt réel *moyen* qui doit être adopté. Ce taux moyen doit être calculé sur une période suffisamment longue, par exemple les 5 ou 10 ans qui précèdent l'évaluation. Adopter ce taux revient à faire l'hypothèse que ce taux réel moyen sera observé durant toute la durée de la capitalisation. Dans le cas d'une capitalisation sur une seule tête pendant la vie entière, cette durée est égale à l'espérance de vie soit aujourd'hui 32 ans pour un homme de 50 ans, par exemple.

Ce taux réel moyen est relativement stable et doit être préféré au taux réel momentané observé au moment de l'évaluation et qui est susceptible de fortes variations (exemple : les taux réels 10 ans 2009, 2010 et 2011 sont respectivement de 3,37%, 0,12% et 0,09% ; aujourd'hui, les taux réels à court et moyen terme sont négatifs !).

S'il s'agit d'un loyer indexé, le taux d'évaluation recommandé pour 2012 est ainsi de l'ordre de 1%. Le site www.christian-jaumain.be recommande un taux d'évaluation non seulement lorsque le revenu est constant mais aussi lorsqu'il s'agit d'un revenu indexé.

Dans l'exemple envisagé, la page A.2. *Usufruit viager sur 2 têtes* fournit un résultat de 171.923 € (usufruit sur 2 têtes, taux d'évaluation recommandé 1%), contre 132.833 € pour un loyer non indexé.

3. Vente ultérieure de l'immeuble

En cas de vente ultérieure de l'immeuble, le locataire reste dans les lieux, sauf convention contraire. Ceci rend le bien moins attrayant à l'égard des candidats-acquéreurs, a-t-on pu lire récemment (voir La Libre Belgique 23/8/2012, Libre Immo, *Bail à vie : un engagement de "longue durée"*, p.5). Pour rendre la transaction équitable, il suffit pourtant de calculer la contrevaletur des loyers futurs et de déduire celle-ci du prix de la vente.

En supposant que la vente se produise le 1/9/2015, que le loyer indexé équivalant à cette date au loyer actuel de 750 €/mois soit de 802 € et que le taux d'évaluation recommandé soit toujours de 1%, on obtient³, compte tenu de l'âge atteint par les locataires à cette date et de la table de mortalité prospective de millésime 2015, un montant de 162.858 € à déduire du prix de la vente.

Christian Jaumain, 27/08/2012

² Voir Guy Levie, *Tables de mortalité pour l'indemnisation des accidents en droit commun et les calculs de l'usufruit*, Bruylant, 2009, page 75 :

"L'article 22 du Code des droits de succession et l'article 50 du Code des droits d'enregistrement disposent que "Si l'usufruit est constitué sur la tête de 2 ou plusieurs personnes, l'âge à prendre en considération est celui de la personne la plus jeune."

Mais peut-on utiliser cette solution en droit civil ?

Le bénéfice de l'usufruit étant acquis jusqu'au 2^e décès ce qui est généralement le cas, c'est pour le plus jeune que l'usufruit aura normalement la durée la plus longue. Le calcul sur sa tête paraît ainsi une solution assez logique.

Mais elle n'est pas tout à fait exacte et encore une fois au détriment de l'usufruitier, car on ne tient pas compte des probabilités de décès ou plus exactement des probabilités de vie de la personne la plus âgée. Il est en effet possible qu'elle vive encore au décès de la personne la plus jeune. Et comme le bénéfice de l'usufruit est acquis jusqu'au 2^e décès, la valeur actuelle de celui-ci serait plus élevée, si on tenait compte des probabilités de vie des deux personnes. Les calculs se font sur la base des annuités viagères et doivent tenir compte des probabilités de décès des deux usufruitiers, du taux d'actualisation choisi et également de leur durée, afin de rencontrer l'hypothèse d'un usufruit limité dans le temps. Comme les résultats de ces calculs représentent 80 pages de chiffres, nous devons renoncer à leur publication."

³ Ces résultats ont été obtenus à l'aide du site www.christian-jaumain.be.