

# VENTE EN VIAGER - EXEMPLES

## Avertissement

1. Les résultats sont valables à la date d'évaluation du 01/01/2015. Les résultats obtenus à une date d'évaluation plus récente pourront être légèrement différents en raison de l'évolution de la réalité démographique (tables de mortalité) et de l'actualité financière (taux d'intérêt).
2. Nous utiliserons systématiquement la table de mortalité prospective.

## A. Vente en viager sans réserve d'usufruit (viager libre)

(Vente de la pleine propriété moyennant paiement d'une rente viagère)

### A.1. Vente en viager sans réserve d'usufruit (viager libre) sur 1 tête

#### Exemple 1

#### DONNEES (date d'évaluation : 01/01/2015)

On trouve l'annonce suivante sur le website d'un courtier de la vente en viager :

- Femme 62 ans (date de naissance 01/01/1953).
- Valeur du bien 260.000 €.
- Bouquet 25.000 €.
- Rente mensuelle indexée 1.300 € à payer par l'acheteur jusqu'au décès du vendeur, avec un maximum de 20 ans. **Nous nous proposons d'examiner cette valeur.**
- Le bien sera libre à la signature de l'acte authentique. .

#### RÉPONSES

Nous utilisons le logiciel [www.christian-jaumain.be](http://www.christian-jaumain.be) et nous complétons les données. Pour des raisons didactiques, nous calculons d'abord une rente constante (nous cliquons "c" sur la ligne « Rente constante (c) ou indexée (i) »). Le logiciel fournit les résultats suivants :

- Durée moyenne de la rente = 18,17 ans (rente temporaire pendant 20 ans au maximum).

1°) Cas d'une rente constante

- Taux d'intérêt recommandé = 3,01%. C'est le taux d'intérêt des emprunts hypothécaires remboursables en 18 ans (durée moyenne de la rente). Ce taux d'intérêt se justifie par le fait que le vendeur se substitue en quelque sorte au prêteur hypothécaire.
- Rente mensuelle constante = 1.413,54 €.

2°) Cas d'une rente indexée

- Taux d'intérêt recommandé = 1,10%. C'est le taux d'intérêt des emprunts hypothécaires (3,01%) diminué du taux d'inflation futur (1,91%). Pour attribuer une valeur à ce dernier, on se tourne vers le passé, faute de boule de cristal. Sur les 10 dernières années (2005-2014), l'inflation moyenne est en effet de 1,91%. On suppose que ce taux d'inflation moyen se maintiendra pendant la durée de la rente.
- Rente mensuelle indexée = 1.195,21 €. Ce résultat est assez voisin du montant demandé par le courtier (1.300 €).

**Remarque : anti-sélection des rentiers.** Le calcul ne tient pas compte de l'anti-sélection des rentiers. Or la vente en viager intéresse des vendeurs qui pensent vivre plus longtemps, alors que le logiciel est élaboré sur la base des tables de mortalité de la population générale. L'observation montre que la longévité d'un rentier viager de 70 ans correspond à la longévité prospective d'une personne normale de 65 ans. A 70 ans, le rajeunissement est donc de 5 ans ; à 60 ans, il est de 6 ans ; à 80 ans, il est de 3 ans (voir *Notice explicative*, page 6 du logiciel).

**Analyse du résultat.** En supposant un rajeunissement de 6 ans (voir ligne « Rajeunissement du rentier »), ce qui porte la durée moyenne de la rente à 18,85 ans et en appliquant le taux d'intérêt recommandé correspondant soit 1,10%, on obtient une rente mensuelle indexée de 1.153,91 €, soit 11% de moins que le montant demandé par le courtier (1.300 €).

## A.2. Vente en viager sans réserve d'usufruit (viager libre) sur 2 têtes

### Exemple 2

#### DONNEES (date d'évaluation : 01/01/2015)

On trouve l'annonce suivante sur le website d'un courtier de la vente en viager :

- Couple femme 67 ans, homme 69 ans (dates de naissance 01/01/1947 et 01/01/1945).
- Valeur du bien 430.000 €.
- Bouquet 45.000 €.
- Rente mensuelle indexée 1.900 € à payer par l'acheteur jusqu'au décès du survivant des vendeurs, avec un maximum de 20 ans. *Nous nous proposons d'examiner cette valeur.*
- Le bien sera libre à la signature de l'acte authentique.

#### RÉPONSES

Le logiciel [www.christian-jaumain.be](http://www.christian-jaumain.be) fournit les résultats suivants :

- Durée moyenne de la rente = 18,68 ans (rente temporaire pendant 20 ans au maximum).
- Taux d'intérêt recommandé = 1,10%. C'est le taux d'intérêt des emprunts hypothécaires remboursables en 18 ans (3,01%) diminué du taux d'inflation, supposé égal à l'inflation moyenne sur les 10 dernières années (1,91%).
- Rente mensuelle indexée = 1.903,91 €.

**Analyse du résultat.** Ce montant est remarquablement proche des 1.900 € demandés par le courtier. En appliquant un rajeunissement de 6 ans à chacune des deux têtes, ce qui porte la durée moyenne de la rente à 19,55 ans et en appliquant le taux d'intérêt recommandé correspondant soit 1,13%, on ne s'en écarte que très légèrement (1.830,11 €).

## B. Vente en viager avec réserve d'usufruit (viager occupé)

(Vente de la nue-propriété moyennant paiement d'une rente viagère)

### B.1. Vente en viager avec réserve d'usufruit (viager occupé) sur 1 tête

#### Exemple 3

#### DONNEES (date d'évaluation : 01/01/2015)

On trouve l'annonce suivante sur le website d'un courtier de la vente en viager :

- Femme 74 ans (date de naissance 01/01/1941).
- Valeur du bien 197.000 €.
- Bouquet 10.000 €.
- Rente mensuelle indexée 560 € à payer par l'acheteur jusqu'au décès du vendeur, avec un maximum de 15 ans. *Nous nous proposons d'examiner cette valeur..*
- Le bien sera libre au décès du vendeur. Si celui-ci est en vie au terme du service de la rente (15 ans), il pourra continuer à occuper le bien vendu, jusqu'à son décès, sans devoir payer de loyer.

#### RÉPONSES

Le logiciel [www.christian-jaumain.be](http://www.christian-jaumain.be) fournit la valeur de l'usufruit (Tableau 3), puis le capital constitutif de la rente (Tableau 4).

**Tableau 1.** Introduction des données nécessaires à l'évaluation de l'usufruit. Il faut estimer le revenu mensuel net du bien. S'agissant d'un montant indexé, nous adoptons un montant annuel égal à 3% de la valeur du bien, soit  $3\% \times 197.000 \text{ €} / 12 = 492,50 \text{ €} / \text{mois}$ .

**Tableau 2.** Introduction des données supplémentaires nécessaires à l'évaluation de la rente. A noter que la durée de la rente n'est pas nécessairement égale à la durée de l'usufruit.

**Tableau 3.** Le logiciel fournit les résultats suivants pour l'évaluation de l'usufruit :

- Durée moyenne de l'usufruit = 14,80 ans (usufruit viager).
- Taux d'intérêt recommandé = 1,09%. Pour obtenir cette valeur, le logiciel part du rendement net du bien, qui est égal au revenu annuel net divisé par la valeur du bien soit  $492,50 \text{ €} \times 12 / 197.000 = 3\%$ . S'agissant d'un revenu indexé (i), on en déduit le taux d'inflation, supposé égal à l'inflation moyenne sur les 10 dernières années (1,91%). On obtient ainsi le taux d'intérêt recommandé de  $3,00\% - 1,91\% = 1,09\%$ .
- Valeur de l'usufruit = 79.454,51 €.

**Tableau 4.** Le logiciel fournit les résultats suivants pour l'évaluation de la rente :

- Durée moyenne de la rente = 12,01 ans (rente temporaire pendant 15 ans au maximum).
- Taux d'intérêt recommandé = 1,06% C'est le taux d'intérêt des emprunts hypothécaires remboursables en 12 ans (2,97%) diminué du taux d'inflation supposé égal à l'inflation moyenne sur les 10 dernières années (1,91%).
- Capital constitutif de la rente = 107.545,49 € (valeur du bien – valeur de l'usufruit – bouquet).
- Rente mensuelle indexée = 800,76 €.

**Analyse du résultat.** Ce montant est supérieur aux 560 € demandés par le courtier. En appliquant un rajeunissement de 4 ans et en appliquant les taux d'intérêt recommandés correspondants, on obtient un résultat beaucoup plus proche (620,84 €).

## B.2. Vente en viager avec réserve d'usufruit (viager occupé) sur 2 têtes

### Exemple 4

#### DONNEES (date d'évaluation : 01/01/2015)

On trouve l'annonce suivante sur le website d'un courtier de la vente en viager :

- Couple femme 72 ans et homme 89 ans (dates de naissance 01/01/1943 et 01/01/1926).
- Valeur du bien 300.000 €.
- Bouquet 30.000 €.
- Rente mensuelle indexée 690 € à payer par l'acheteur jusqu'au décès du survivant des vendeurs, avec un maximum de 15 ans. *Nous nous proposons d'examiner cette valeur.*
- Le bien sera libre au décès du survivant des vendeurs. Si celui-ci est en vie au terme du service de la rente (15 ans), il pourra continuer à occuper le bien vendu, jusqu'à son décès, sans devoir payer de loyer.

#### RÉPONSES

Le logiciel [www.christian-jaumain.be](http://www.christian-jaumain.be) fournit la valeur de l'usufruit (Tableau 3), puis celle de la rente (Tableau 4).

**Tableau 1.** Introduction des données nécessaires à l'évaluation de l'usufruit. Il faut déterminer la valeur du revenu mensuel net du bien. S'agissant d'un montant indexé, nous adoptons un montant annuel égal à 3% de la valeur du bien soit  $3\% \times 300.000 / 12 = 750 \text{ € / mois}$ .

**Tableau 2.** Introduction des données supplémentaires nécessaires à l'évaluation de la rente.

**Tableau 3.** Le logiciel fournit les résultats suivants pour l'évaluation de l'usufruit :

- Durée moyenne de l'usufruit = 16,75 ans (usufruit viager).
- Taux d'intérêt recommandé = 1,09%. C'est le rendement net du bien ( $750 \text{ €} \times 12 / 300.000 \text{ €} = 3\%$ ) diminué du taux d'inflation supposé égal à l'inflation moyenne sur les 10 dernières années (1,91%).
- Valeur de l'usufruit = 135.786,80 €.

**Tableau 4.** Le logiciel fournit les résultats suivants pour l'évaluation de la rente :

- Durée moyenne de la rente = 12,85 ans (rente temporaire pendant 15 ans au maximum).
- Taux d'intérêt recommandé = 1,06%. C'est le taux d'intérêt des emprunts hypothécaires remboursables en 12 ans (2,97%) diminué du taux d'inflation supposé égal à l'inflation moyenne sur les 10 dernières années (1,91%).
- Capital constitutif de la rente = 134.213,20 € (valeur du bien – valeur de l'usufruit – bouquet).
- Rente mensuelle = 935,46 €.

**Analyse du résultat.** Ce montant est supérieur aux 690 € demandés par le courtier. En effectuant quelques essais à partir d'autres données (Tableau 1), on voit que ce montant correspond :

- soit à une valeur locative d'environ 945 € (au lieu de 750 €), c'est-à-dire 3,78% de la valeur du bien.
- soit à une valeur du bien d'environ 240.000 € (au lieu de 300.000 €) avec une valeur locative représentant un rendement de 3%.
- soit à des âges d'environ 68 et 85 ans (au lieu de 72 et 89 ans), c'est-à-dire un rajeunissement de 4 ans.