

Application de l'article 745quinquies §3

Me Van Roy, notaire à Pecq, attire l'attention sur l'article 745quinquies §3 C.C. :

En cas de concours du conjoint survivant avec des descendants [d'une précédente relation], lorsque la conversion est demandée par l'une des parties, le conjoint survivant est censé avoir au moins vingt ans de plus que l'aîné des descendants [d'une précédente relation].

Exemple

- Date d'évaluation de l'usufruit : 15/12/2011.
- L'utilisateur adopte l'approche « Valeur ».
- Valeur du bien en pleine propriété : 500.000 €.
- Date de naissance de l'usufruitière (conjoint survivant) : 7/7/1952.
- Date de naissance de l'aîné des descendants : 24/1/1966 (différence d'âge 13 ans, 6 mois, 17 jours).

Le logiciel *CAPITALISATION DE L'USUFRUIT* accessible sur le website www.christian.jaumain.be permet de résoudre aisément le problème.

1. Avant correction selon article 745quinquies §3. Valeur de l'usufruit selon le logiciel :

A.1. Usufruit viager (ou rente viagère) sur 1 tête			
Données	compléter ici		
Date d'évaluation de l'usufruit ou de la rente	15/12/2011		
Millésime de la table de mortalité°	2011		
Table de mortalité stationnaire ou prospective (S/P)°	P		
Date de naissance de l'usufruitier ou rentier	7/07/1952		
Sexe de l'usufruitier ou rentier (F/M)	F		
Évaluation de l'usufruit :	-		
1) Approche "Valeur" : valeur du bien en pleine propriété (€) ¹	500.000,00 €		
2) Approche "Revenu" : revenu effectif du bien (€) ²			
Période du revenu (A=an/T=trim./M=mois) ²			
Taux d'intérêt d'évaluation	4,08%		
Date de naissance de l'aîné des descendants (art.745quinquies §3 C.C.)			
Date de naissance de l'usufruitier après correction art.745quinquies §3 C.C.	7/07/1952		
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 (espérance de vie)	Approche "Valeur"	Approche "Revenu" ou Rente	
		Revenu constant	Revenu indexé
27,9 ans (âge 59,4 ans)	4,08%	4,08%	1,03%
2. Valeur de l'usufruit°			
15,779507	x	1	x 20.400,00 € = 321.901,93 €

2. *Après correction selon article 745quinquies §3.* Il suffit de retirer 20 ans de la date de naissance de l'aîné des descendants.

- Date de naissance de l'usufruitière, après correction selon article 745quinquies §3 : 24/1/1946.

A.1. Usufruit viager (ou rente viagère) sur 1 tête			
Données		compléter ici ↓	
Date d'évaluation de l'usufruit ou de la rente		15/12/2011	
Millésime de la table de mortalité ^o		2011	
Table de mortalité stationnaire ou prospective (S/P) ^o		P	
Date de naissance de l'usufruitier ou rentier		7/07/1952	
Sexe de l'usufruitier ou rentier (F/M)		F	
Évaluation de l'usufruit :		-	
1) Approche "Valeur" : valeur du bien en pleine propriété (€) ¹		500.000,00 €	
2) Approche "Revenu" : revenu effectif du bien (€) ²			
Période du revenu (A=an/T=trim./M=mois) ²			
Taux d'intérêt d'évaluation		4,04%	
Date de naissance de l'aîné des descendants (art.745quinquies §3 C.C.)		24/01/1966	
Date de naissance de l'usufruitier après correction art.745quinquies §3 C.C.		24/01/1946	
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 moyenne de l'usufruit ou de la rente (espérance de vie)	Approche "Valeur"	Approche "Revenu" ou Rente	
		Revenu constant	Revenu indexé
21,7 ans (âge 65,9 ans)	4,04%	4,04%	1,03%
2. Valeur de l'usufruit^o			
13,630581	x	1	x 20.200,00 € = 275.337,73 €

Conclusions

- La date de naissance de l'usufruitière est portée au 24/1/1946. Son âge est porté de 59,4 ans à 65,9 ans. Son espérance de vie est ramenée de 27,9 ans à 21,7 ans.
- Le taux d'intérêt d'évaluation recommandé est ramené de 4,08% (OLO 27,9 ans) à 4,04% (OLO 21,7 ans).
- L'usufruit est ramené de 321.902 € à 275.338 €.
- La nue-propriété est portée de 178.098 € à 224.662 € (+26%).