

Tables de conversion de l'usufruit

Dans certains cas, il est souhaitable de convertir l'usufruit en une somme d'argent ou en une rente. La valeur de cet usufruit est déterminée sur la base de la table de conversion ci-dessous. La valeur de l'usufruit est exprimée en **pourcentage** de la **valeur vénale** normale des biens en question, tenant compte de l'espérance de vie et du sexe de l'usufruitier.

On n'est **pas obligé** d'utiliser ces valeurs de conversion. Les parties concernées peuvent aussi convenir de commun accord d'une autre valeur.

Tx c. = taux de conversion de l'usufruit, exprimé en pourcentage de la valeur de pleine propriété

Établi sur la tête d'un homme											
Âge	Tx c.	Âge	Tx c.	Âge	Tx c.	Âge	Tx c.	Âge	Tx c.	Âge	Tx c.
0	62,84	21	51,86	42	37,47	63	19,38	84	5,89	105	1,21
1	62,40	22	51,27	43	36,99	64	18,65	85	5,45	106	1,13
2	61,94	23	50,67	44	36,23	65	17,93	86	5,03	107	1,05
3	61,48	24	50,07	45	35,45	66	17,22	87	4,65	108	0,98
4	61,00	25	49,45	46	34,68	67	16,50	88	4,30	109	0,92
5	60,52	26	48,83	47	33,90	68	15,79	89	3,97	110	0,86
6	60,03	27	48,19	48	33,12	69	15,08	90	3,66	111	0,80
7	59,53	28	47,55	49	32,32	70	14,38	91	3,38	112	0,75
8	59,03	29	46,90	50	31,54	71	13,68	92	3,12	113	0,71
9	58,51	30	46,25	51	30,74	72	13,00	93	2,90	114	0,66
10	58,00	31	45,59	52	29,95	73	12,32	94	2,70	115	0,63
11	57,47	32	44,92	53	29,15	74	11,64	95	2,51	116	0,60
12	56,94	33	44,23	54	28,36	75	10,98	96	2,33	117	0,57
13	56,40	34	43,54	55	27,35	76	10,34	97	2,16	118	0,55
14	55,85	35	42,85	56	26,36	77	9,71	98	2,01	119	0,53
15	54,30	36	42,14	57	25,38	78	9,10	99	1,86	120	0,17
16	54,74	37	41,43	58	24,21	79	8,50	100	1,73		
17	54,17	38	40,17	59	22,87	80	7,94	101	1,61		
18	53,60	39	39,98	60	21,75	81	7,38	102	1,50		
19	53,03	40	39,24	61	20,83	82	6,86	103	1,39		
20	52,45	41	38,49	62	20,11	83	6,36	104	1,30		

Établi sur la tête d'une femme											
Âge	Tx c.	Âge	Tx c.	Âge	Tx c.	Âge	Tx c.	Âge	Tx c.	Âge	Tx c.
0	63,40	21	52,99	42	39,62	63	21,92	84	6,99	105	1,27
1	62,98	22	52,42	43	38,91	64	20,99	85	6,46	106	1,17
2	62,54	23	51,85	44	38,19	65	20,26	86	5,96	107	1,08
3	62,09	24	51,27	45	37,47	66	19,52	87	5,50	108	1,00
4	61,64	25	50,68	46	36,75	67	18,78	88	5,06	109	0,93
5	61,18	26	50,09	47	36,01	68	18,03	89	4,66	110	0,86
6	60,71	27	49,49	48	35,28	69	17,29	90	4,29	111	0,80
7	60,24	28	48,88	49	34,54	70	16,55	91	3,95	112	0,75
8	59,76	29	48,26	50	33,79	71	15,81	92	3,63	113	0,70
9	59,28	30	47,64	51	33,05	72	15,07	93	3,35	114	0,66
10	58,79	31	47,02	52	32,29	73	14,33	94	3,09	115	0,62
11	58,29	32	46,38	53	31,54	74	13,59	95	2,84	116	0,59
12	57,79	33	45,73	54	30,78	75	12,86	96	2,62	117	0,56
13	57,28	34	45,08	55	30,01	76	12,13	97	2,41	118	0,54
14	56,76	35	44,42	56	29,25	77	11,42	98	2,22	119	0,52
15	56,24	36	43,76	57	28,48	78	10,73	99	2,05	120	0,17
16	55,71	37	43,09	58	27,71	79	10,05	100	1,88		
17	55,18	38	42,40	59	26,52	80	9,39	101	1,74		
18	54,64	39	41,72	60	25,55	81	8,75	102	1,60		
19	54,09	40	41,03	61	24,39	82	8,14	103	1,48		
20	53,54	41	40,33	62	23,24	83	7,55	104	1,36		

Remarques

- Si l'usufruitier est le **beau-parent** de l'autre héritier, alors, pour le calcul, on considère qu'il est au moins 20 ans plus âgé que le descendant le plus âgé du mariage précédent.
- Si la **durée de vie estimée** de l'usufruitier est manifestement plus faible que ce que prévoient les statistiques, pour des raisons de santé, le juge peut appliquer d'autres conditions de conversion.

Exemple

La propriété d'un appartement, d'une valeur de 200 000 €, est scindée en nue-propriété et usufruit. L'usufruitier est une femme de 55 ans. Dans ce cas, la valeur de l'usufruit s'élève à 60 020 € (30,01 % de la valeur de la pleine propriété). La valeur de la nue-propriété s'élève donc à 139 980 € (200 000 € - 60 020 €).