

## Calculs

Pourquoi les barèmes et logiciels de calculs actuels sont-ils critiquables comparés à notre méthode de calcul ?

Michel ARTAZ avait établi il y a bientôt 30 ans un barème de calculs de la valeur d'un bien occupé la vie durant et de la rente viagère longtemps utilisé par des professionnels. Il s'est ensuite rendu compte que ce barème était souvent inadapté. Il a donc développé depuis 20 ans une méthode de calculs validée en 2008 par un actuair conseil adaptée à chaque vente.

1. Les espérances de vie retenues par ces barèmes et logiciels sont standards : celles de notre logiciel ont au moins deux origines différentes (celles de l'Insee et des compagnies d'assurances pour les rentes viagères financières) auxquelles s'ajoutent celles éventuellement retenues par les parties. Ainsi chacun prendra l'espérance de vie de son choix (ou plusieurs espérances de vie) et en mesurera les conséquences financières qui sont loin d'être négligeables.
2. Certains barèmes relatifs à la valeur de la nue propriété et de l'usufruit ou de la pleine propriété grevée d'un droit d'usage et d'habitation sont également standards et ne peuvent correspondre à des biens dont les caractéristiques sont très spécifiques. Il en est de même pour les taux de rentes viagères. Les barèmes de l'Administration fiscale, qu'il s'agisse de la valeur respective de la nue propriété et de l'usufruit (article 669 du CGI), comme des taux de rentes viagères ressortant du barème de l'ISF, sont également à proscrire. Nos calculs sont, eux, adaptés à chaque cas.
3. Les frais d'acquisition, les frais d'intermédiaires s'ils sont supportés par l'acquéreur, sont rarement pris en considération par ces barèmes et logiciels standards à la différence de notre méthode de calculs qui les prend en totalité ou partiellement. On peut également ne pas les prendre en compte.
4. Les charges annuelles du propriétaire varient très sensiblement selon l'état du bien, de sa situation (pour les impôts locaux). Elles ne sont pas prises en considération par ces barèmes à la différence de notre méthode de calculs. Les charges peuvent également être réparties de diverses manières entre les parties : nous en tenons compte. On peut également ne pas les prendre en compte.
5. Le taux de rendement interne prévisionnel (cf. l'onglet TRIP) net annuel théorique qu'obtiendra l'acquéreur au terme présumé de l'opération n'est jamais indiqué par ces divers barèmes ou logiciels. Or un acquéreur exigera légitimement un TRIP plus élevé si le bien est situé dans un secteur peu recherché ou dont l'avenir est incertain. Le vendeur devra alors accepter un prix moindre. En fait c'est ce TRIP qui permettra à l'acquéreur de s'engager en parfaite connaissance de l'intérêt de l'opération projetée et de le comparer à celui offert par un autre placement.