

La soulte et le divorce: calcul et intérêt

LE PARTICULIER • 27/10/2024 à 09:00



Ecouter cet article La soulte et le divorce: calcul et intérêt

00:00



Le calcul de la soulte tient compte de la valeur du logement au moment de la séparation et non au moment de l'achat.

Lors d'un divorce, les époux doivent parfois se séparer d'un bien immobilier détenu à deux. Pour le récupérer en pleine propriété, l'un des ex-conjoints peut être amené à devoir verser une soulte à l'autre. Le calcul du montant de cette somme d'argent tient compte de la valeur du bien et de la part détenue par chacun.

Sommaire:

Qu'est-ce que le rachat de soulte pour acquérir la pleine propriété d'un bien immobilier?

Qu'est-ce que le rachat de soulte pour acquérir la pleine propriété d'un bien immobilier?

Dans le cadre d'un divorce, l'un des époux peut vouloir conserver un bien immobilier détenu en commun. Pour acquérir la part de son conjoint et devenir pleinement propriétaire du bien, il doit lui verser une somme d'argent. On parle alors de «rachat de soulte». Cette compensation financière est destinée à rétablir l'équité entre les parties (les ex-époux).

Comment calculer le montant de la soulte?

Le montant de la soulte à verser est égal à la valeur nette du bien immobilier, divisée par le nombre de personnes impliquées dans le partage (à proportion de leurs parts respectives). On retient la valeur du bien au moment de la séparation et non la valeur d'achat.

Ce montant peut être convenu à l'amiable entre les ex-conjoints ou fixé par un notaire quand ils ne parviennent pas à s'entendre. Il est conseillé de faire appel à un professionnel indépendant et neutre pour éviter tout litige. Vous pouvez solliciter une ou plusieurs, agence(s) immobilière(s) pour obtenir une estimation de la valeur du bien au plus près des prix du marché.

Plusieurs éléments entrent en compte dans le calcul de la soulte:

- Le régime matrimonial du couple,
- La répartition des parts de la propriété entre les conjoints,
- L'existence potentielle d'un crédit immobilier pour financer le bien.

À noter

séparation. Par exemple, un époux peut contribuer à l'achat du logement commun

à hauteur de 70% et l'autre à hauteur des 30% restants. Ils doivent l'indiquer lors de leur passage chez le notaire.

Le calcul du rachat de soulte quand un crédit immobilier est en cours

Quand un crédit est en cours, le conjoint souhaitant récupérer le bien immobilier doit l'honorer. Lorsque vous êtes dans cette situation, votre banque doit vous fournir le tableau d'amortissement à jour. Il permet de connaître le montant du capital restant dû sur le prêt. Lors du calcul de la soulte, on retranche ce montant de la valeur du bien immobilier.

Prenons l'exemple d'un couple propriétaire à parts égales d'un bien évalué à 200.000 euros, pour lequel il reste 50.000 euros de prêt immobilier à rembourser. La soulte est calculée de la manière suivante: $(200.000 - 50.000) / 2 = 75.000$ euros.

Quand un prêt est en cours de remboursement, le conjoint quittant le logement et renonçant à la propriété doit se désolidariser. En l'absence de désolidarisation, la règle de solidarité continue de s'appliquer vis-à-vis de la dette en cours. En fonction des établissements, un simple avenant au contrat peut permettre de poursuivre le crédit immobilier en cours, dans les conditions déjà existantes.

Les frais générés par le rachat de soulte en cas de divorce

Lors d'un rachat de soulte, des frais supplémentaires s'ajoutent au montant de la soulte. Ils sont de deux types:

Les frais de notaire

Le rachat de soulte nécessite obligatoirement l'intervention d'un notaire. Il rédige l'état liquidatif. Ce document atteste de la cession de parts de l'un des époux, en échange du versement d'une soulte. Il indique aussi que l'autre devient l'unique propriétaire à l'issue du divorce. Le montant des frais de notaire est de l'ordre de 7 à 8% (2 à 3% pour un bien neuf ou de moins de 5 ans) du prix du logement. Ils comprennent les droits de

Les frais du droit de partage: ils s'élèvent à 1,1% de la valeur nette du bien.

Comment financer le rachat de soulte dû à votre ex-conjoint?

Solliciter un prêt bancaire, semblable au crédit immobilier classique. Quand le bien est encore en cours de remboursement, il est possible de négocier un nouveau prêt, englobant le capital restant et le rachat de soulte. Dans ce cas, vous pouvez être amené à verser des pénalités de remboursement anticipé (dans la limite de 6 mois d'intérêts sur le capital remboursé par anticipation et 3% du capital restant dû).


Recourir au prêt hypothécaire. Il s'agit d'un prêt bancaire garanti par une hypothèque sur un ou plusieurs biens immobiliers dont l'emprunteur est propriétaire.

Regrouper vos crédits. Le « [rachat de crédits](#) » consiste à réunir vos crédits et vos dettes en un seul prêt, avec un taux d'intérêt unique. Cette opération vous permet d' [adapter vos mensualités et de réduire votre taux d'endettement](#) . Souvent, cela contribue également à rallonger la durée de remboursement.

Divorce

© Le Particulier

1 COMMENTAIRE

 Vous devez être membre pour ajouter un commentaire.
Vous êtes déjà membre ? Connectez-vous
Pas encore membre ? Devenez membre gratuitement



fhumb39

27 octobre • 15:10

Ou alors faire payer de grosses pénalités pour compenser les aides sociales qui arrivent en déluge