



BUCHINGER & RUBIN
— AVOCATS —

EXEMPLE DE CALCUL DU RACHAT DE SOULTE EN CAS DE DIVORCE

Lors d'un divorce ou d'une séparation, celui des 2 qui continue d'occuper le logement doit **verser une soulte à l'autre**. Les banques apprécient les prêts immobiliers pour rachat de soulte, car la quote-part de celui qui rachète constitue un apport personnel important. Voici une méthode simple pour évaluer ce que vous devrez **emprunter pour financer** l'opération. En sachant toutefois que le **calcul de la soulte** doit être effectué par un notaire.

Le calcul du rachat de soulte

Exemple après un mariage sous le régime de la communauté réduite aux acquêts

Un couple entame une procédure de divorce. Ils ont acheté une maison, et à la date à laquelle le divorce sera prononcé ils devront encore **60 000 €** à la banque.

Dans un premier temps, il s'agit de **faire estimer la maison** par un agent immobilier ou par un notaire. Une attestation de valeur sera de toute manière nécessaire à l'étude notariale, afin de procéder à la répartition du patrimoine.

Dans ce cas précis, admettons que la maison soit estimée à **220 000 €**.

Pour déterminer le rachat de soulte, 2 calculs sont nécessaires :

1- La somme que percevra celui ou celle qui vend sa soulte, donc celui ou celle **qui quitte la maison**.

2- Le montant total du prêt, qui inclut le **capital restant dû**, la soulte proprement dite, les pénalités de remboursement anticipé ainsi que la nouvelle garantie.



BUCHINGER & RUBIN
— AVOCATS —

Calcul du montant de la soulte

Pour simplifier les choses, prenons la formule suivante :

Montant de la soulte = (Valeur de la maison / 2) – (montant du capital restant dû / 2)

Dans notre exemple, cela donne : $(220\ 000\ € / 2) - (60\ 000\ € / 2) = 80\ 000\ €$. Celui des deux qui quitte la maison recevra donc **80 000 € de soulte** de la part de celui qui reste.

Pour info : il ne s'agit que d'un exemple, en réalité le calcul peut être plus compliqué et doit obligatoirement être effectué par un notaire.

Calcul du montant total du prêt

Le montant du prêt immobilier pour rachat de soulte devra prendre en compte les frais et le capital restant à rembourser :

Montant du prêt = soulte + capital restant dû + pénalités de remboursement anticipé + frais de notaire + nouvelle garantie

Admettons que les frais de notaire soient de **1 000 €**, et prenons 3 % du capital restant dû pour les pénalités, soit **1 800 €**.

On obtient : $80\ 000\ € + 60\ 000\ € + 1\ 800\ € + 1\ 000\ € = 142\ 800\ €$.

Le montant de la garantie va donc se calculer sur 142 800 €.

Admettons que ladite garantie soit d'1% du montant du prêt, la somme total à emprunter est **144 228 €** car $(142\ 800\ € + 1\ %) + 142\ 800\ € = 144\ 228\ €$.

Ainsi dans notre exemple :

- Celui des deux qui quitte la maison **reçoit 80 000 € de soulte**.
- Celui des deux qui conserve la maison **emprunte 144 700 €**, mais reçoit la totalité de la maison estimée à 220 000 €.



BUCHINGER & RUBIN
— AVOCATS —

En avril 2020 le taux immobilier moyen sur 15 ans était de 0,96 % (source : observatoire CSA/Crédit Logement). Un crédit de 144 700 € sur cette durée et à ce taux donnerait des échéances de **863 €/mois**, assurance non comprise.

Pour info : il arrive que le montant du prêt soit trop élevé pour la capacité de remboursement des protagonistes. Dans ce cas ils peuvent décider de vendre pour se partager le reliquat. C'est notamment le cas lorsque le divorce intervient trop peu de temps après le début du crédit.

Le principe du rachat de soulte

Il y a rachat de soulte quand un individu rachète à son conjoint ou à un membre de sa famille **la part d'un patrimoine** qu'il détient avec lui. On procède à un rachat de soulte dans **un héritage ou un divorce**.

En cas de divorce ou de dissolution de PACS, le sort des biens immobiliers dépend du contrat d'union. Cependant, la résidence principale appartient à parts égales aux deux époux ou aux deux partenaires, quels que soit les termes de leur contrat d'union.

Le rachat de soulte ne se fait que sur un **bien indivis**, c'est-à-dire non divisé en parts. Lorsqu'un bien immobilier appartient à une SCI, on se rachète non-pas une soulte, mais des parts. N'oublions pas de préciser que le financement du rachat de soulte reste toujours sujet à la capacité de remboursement de l'emprunteur.

Le rachat de soulte sur un bien immobilier sous crédit

Lorsque les deux époux divorcent mais que le **prêt immobilier** sur leur résidence principale n'est **pas remboursé**, le montant de la soulte comprend :

- La somme que celui ou celle qui conserve le bien remettra à l'autre.
- Le montant du capital restant dû.
- Les frais.

Le cumul de ces frais peut pousser les époux en instance de divorce à vendre. Ils utiliseront le reliquat pour acheter ou prendre une location.



BUCHINGER & RUBIN
— AVOCATS —

Les frais sur le rachat de soulte

Le rachat de soulte comporte les frais suivants :

- Pénalités de remboursement anticipé : lorsqu'il reste un prêt immobilier sur le logement en question.
- **Émoluments** du notaire, chaque étude notariale étant libre d'appliquer ses propres tarifs dans le respect d'un plafond.
- **Frais de mutation** et autres taxes, prélevés par le notaire à l'attention du Trésor Public et des collectivités locales.
- Nouvelle **garantie**, car la banque prêteuse voudra s'appuyer sur une caution ou une hypothèque.