

Comment mettre en place un financement de soulte après son divorce ?

Le financement de soulte est une opération qui peut avoir lieu lors d'un divorce, d'une séparation ou d'une succession. Elle consiste à racheter les parts de l'autre partie afin d'acquérir la totalité du bien.

Si cette opération est répandue, elle n'en reste pas moins compliquée et nécessite d'être suivi par un expert pour faciliter son acceptation par la banque.

Comment calculer la soulte ?

Pour calculer le montant de la soulte, il est impératif de faire appel à un professionnel (notaire ou agent immobilier). Le montant de la soulte est appelé « liquidation partage » et, pour la déterminer, l'expert établit les avoirs et les dettes de chacun.

Ce document fait foi auprès des courtiers et des banquiers pour établir le montage financier. Avant de contacter un notaire, vous pouvez vous faire une idée du montant de cette soulte en effectuant une simulation gratuite en effectuant le calcul suivant : $(\text{Valeur de la maison}/2) - (\text{Montant du capital restant dû}/2)$.

Comment obtenir son financement ?

Le financement d'une soulte peut s'effectuer grâce à un apport personnel ou à l'aide d'un crédit immobilier à condition bien sûr d'avoir des ressources financières suffisantes. Les conditions proposées par les banques (taux et assurance) sont les mêmes que pour un prêt immobilier classique dans le cadre d'un achat immobilier.

Cependant, il faudra racheter le prêt en cours avant d'en souscrire un autre, ce qui engendre souvent des pénalités de remboursement anticipé. L'opération implique également un passage obligé chez le notaire avec les frais associés.

Un dossier de rachat de soulte est étudié comme un dossier de prêt immobilier traditionnel. La banque regardera le contrat de travail de l'emprunteur, ses revenus, la tenue de comptes, le taux d'endettement, le reste à vivre, le saut de charge, la capacité d'épargne et l'estimation de la valeur du bien immobilier.

Exemple concret d'un financement de soulte

Prenons le cas d'un couple marié sous le régime de la communauté de biens. Si l'un des deux époux souhaite conserver le logement commun alors qu'un crédit immobilier est en cours, il devra s'acquitter d'une soulte auprès de son ex conjoint.

Exemple : Mr et Mme sont propriétaires en indivision d'un appartement dans le 77 acheté au prix de 250 000 €. Le financement de ce bien fait l'objet d'un crédit d'un montant initial de 200 000 €. Lorsque que le divorce est prononcé, il reste 100 000 € à rembourser. L'appartement est estimé par un notaire à 300 000 €. Si M. décide de rester dans le logement, il devra payer à son ex conjointe la somme de 100 000 €. Calcul : $300\,000 (\text{valeur du bien}) - 100\,000 (\text{montant du crédit restant}) = 200\,000 / 2$ soit 100 000 euros

- M. devra également racheter le crédit immobilier restant pour un montant de 100 000 €.



- M. doit investir 200 000 euros pour conserver le bien, sans compter les frais annexes.
- M. sera propriétaire d'un appartement d'une valeur de 300 000 euros. En mai 2021, le taux immobilier moyen sur 15 ans est de 0,80 % (source : [CREDIXIA](#)). Pour un crédit de 200 000 € M. devra payer des échéances de 1179,48 €, assurance non incluse. Si le montant du prêt est trop élevé par rapport à la capacité de remboursement de l'emprunteur. Dans ce cas le bien doit être vendu, et le couple se partage le reliquat.