



Divorce, séparation, succession : comment financer le rachat de soulte ?

Cette opération consiste à racheter les parts d'une autre personne afin d'acquérir la totalité d'un bien acheté à deux par exemple. Le rachat de soulte est répandu notamment lors d'un divorce, mais son financement grâce à un emprunt immobilier n'en reste pas moins compliqué.

Cette opération consiste à racheter les parts d'une autre personne afin d'acquérir la totalité d'un bien acheté à deux par exemple. Le rachat de soulte est répandu notamment lors d'un divorce, mais son financement grâce à un emprunt immobilier n'en reste pas moins compliqué.

Vous divorcez ? Le rachat de soulte est une compensation financière que l'un des époux verse à l'autre pour obtenir la pleine propriété d'un bien immobilier acheté en commun.

Ce cas de figure existe aussi dans le cadre d'une rupture de Pacs, d'une séparation ou d'une succession où il y a un partage de biens. L'opération permet de sortir de l'indivision.

Comment calcule-t-on le montant de la soulte ?

« Pour calculer le montant de la soulte, il est impératif de faire appel à un professionnel (notaire ou agent immobilier) », souligne le courtier en prêt immobilier [Credixia](#).

Le montant de la soulte est appelé "liquidation partage" et, pour la déterminer, les avoirs et les dettes de chacune des parties doivent être établies. Ce document fait foi auprès des courtiers et des banquiers pour établir le montage financier du financement de cette opération.

Le montant de la soulte se calcule ainsi : $(\text{Valeur du bien immobilier}/2) - (\text{Montant du capital restant dû}/2)$. Par exemple, pour une maison dont la valeur est de 300 000 € avec un crédit immobilier en cours de 100 000 €, il faut réaliser le calcul suivant : $300\,000\text{ € (valeur du bien)} - 100\,000\text{ € (montant du crédit restant)} = 200\,000\text{ €}/2$ soit 100 000 €. Ainsi, l'époux qui souhaite conserver le bien devra payer à son ex-conjoint la somme de 100 000 €. Il devra également racheter le crédit immobilier restant pour un montant de 100 000 €.

Comment obtenir le financement de cette opération ?

« 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, remarque [Credixia](#). 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. »

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.

Des frais à payer

[Visualiser l'article](#)

L'opération implique un passage obligé chez le notaire avec des droits de mutation à payer, ainsi que le droit de partage, une taxe qui s'élève depuis le 1er janvier 2021 à 1,80% de la valeur totale du bien pour un divorce, une rupture de Pacs ou une séparation de corps. S'il s'agit d'une succession, le taux du droit de partage est de 2,5%.



Illustration Adobestock Illustration Adobestock