



PATRIMOINE

Comment financer la soulte à payer lors d'un divorce

Les biens immobiliers à partager à l'occasion d'un divorce n'ont souvent pas une valeur égale. Voilà pourquoi lorsque l'un des deux futurs divorcés souhaite le ou les conserver, il doit dédommager l'autre d'une somme appelée « soulte ». *« Destinée à sceller l'équité du partage, cette compensation financière permet de sortir de l'indivision. Cette solution n'est pas propre au divorce. Une soulte peut aussi être prévue dans le cadre d'une succession où l'un des héritiers décide de conserver un bien des parents décédés et rachète aux autres leurs quotes-parts. La soulte peut aussi être utile à l'occasion d'une donation-partage »,* explique Arlette Darmon, notaire à Paris.

Dans ce dernier scénario où un parent effectue une donation-partage d'un bien immobilier au profit d'un de ses deux enfants, à charge pour ce dernier de dédommager, sous la forme d'une soulte, son frère ou sa sœur de la moitié de la valeur. Négociées entre les parties, les conditions de paiement de cette somme sont précisées dans l'acte notarié. Une prise d'hypothèque prévue dans le même acte permettra de sécuriser le créancier en cas de défaut du payeur.

Le règlement de la soulte doit s'effectuer généralement dans les vingt-quatre mois suivant le partage. *« Il est tout à fait possible de payer cette somme de façon*

fractionnée avec des échéances programmées », souligne Sophie Nouy, directrice du pôle expertise patrimoniale de Cyrus Conseil. Mieux vaut respecter ce calendrier fixé à l'avance, car si le règlement ne s'effectue pas à temps, le montant de la soulte est à nouveau calculé.

Droit de partage

Si, entre-temps, le marché immobilier s'est revalorisé, cette somme s'appréciera. Selon le courtier [Credixia](#), un rapide calcul permet d'évaluer le montant de la soulte dans le cas d'un seul bien : on se base sur la valeur de la maison ou de l'appartement au moment de la séparation (l'actif), à laquelle on retranche le montant du capital restant dû sur

l'emprunt en cours (le passif), puis on divise le résultat obtenu par deux pour un partage égal.

Le partage réglé sous forme d'une soulte donne lieu au paiement d'un droit de partage égal à 1,1 % en cas de divorce (depuis le 1^{er} janvier 2022), et à 2,5 % dans le cadre d'une succession.

Autre intérêt de cette forme de paiement : à aucun moment la notion de plus-value n'est prise en compte, donc potentiellement taxée. En revanche, une mauvaise surprise peut survenir plus tard, notamment si celui qui est devenu l'unique propriétaire décide de vendre le bien. *« En cas d'impôt sur la plus-value immobilière à payer, le montant à payer sera calculé sur la base du prix d'achat, qui n'est pas celui sur lequel a été*

calculée la soulte, mais sur sa valorisation le jour de l'entrée dans le patrimoine de l'ex-couple ou des parents décédés. La plus-value à la revente peut donc être salée », met en garde Sophie Nouy.

Amortissable ou in fine

Une soulte se finance comptant ou à crédit, avec ou sans apport personnel. *« Les taux et les durées proposés sont exactement les mêmes que pour n'importe quel crédit immobilier classique dans le respect des normes applicables depuis le 1^{er} janvier 2022, à savoir 35 % d'endettement maximum (assurance emprunteur incluse) sur vingt-cinq ans maximum dans l'ancien »,* précise Arnaud Goupillière, directeur du rachat des crédits chez Cafpi.

Financé par toutes les banques, ce prêt immobilier peut être amortissable ou in fine. *« Ce dernier scénario est parfois utile afin de ne pas payer de mensualités trop lourdes, surtout si on envisage une revente à moyen terme »,* indique Sophie Nouy. *« Lorsque le bien partagé n'a pas fini d'être payé et que d'autres dettes du ménage divorcé sont en cours (crédit consommation, crédit voiture...), il est même possible pour celui qui rachète le bien de réaliser un regroupement des crédits en cours. »* Il faudra néanmoins s'acquitter d'une indemnité de remboursement anticipé, nécessaire pour solder le crédit en cours. ■

LAURENCE BOCCARA

Exemple pour un couple qui se sépare

On peut financer la soulte avec un rachat de crédit pour un divorce. Prenons l'exemple de M. B., 59 ans, qui perçoit 6405 euros de revenu mensuel. Il est propriétaire avec sa future ex-femme d'un bien d'une valeur de 820000 euros. Il leur reste à rembourser cinq ans de crédit, soit un capital restant dû de 80000 euros. Lors de la séparation, M. B. choisit de garder le bien à son nom. Il doit payer une soulte à son ex-femme d'un montant de 370000 euros. Il a également un besoin de trésorerie complémentaire de 10000 euros. Selon le courtier Cafpi, une solution consiste à obtenir un prêt immobilier de 479000 euros à 2,3 %, un taux élevé lié à son besoin de financement comprenant la soulte de 370000 euros, plus 10000 euros de trésorerie, 80000 euros pour solder le capital restant dû du prêt immobilier et 19000 euros pour régler les frais liés à ce financement (acte notarié, frais de garantie et de dossier de crédit). Il remboursera ce prêt sur une durée de trois cents mois avec une mensualité (hors assurance) de 2080 euros.

