



Question de Sandra :

Je me sépare de mon conjoint, puis-je garder notre appartement acheté ensemble ?

« Racheter la part de votre conjoint est tout à fait possible, cela s'appelle financer un rachat de soulte. »

Karine, Experte Crédits et Assurances

Racheter la soulte à son ex-conjoint

Derrière ce nom barbare se cache une définition simple. Lors d'une séparation, le conjoint qui souhaite garder le bien doit payer à l'autre conjoint la part qui lui revient. **C'est ce qui s'appelle la soulte**. Pour la définir il est nécessaire de prendre en considération 2 éléments, **la valeur du bien et le crédit** qui sert à le financer, s'il en reste un.



Prenons un exemple :

Sandra et David sont propriétaires d'un appartement d'une valeur de **170 000 €** qu'ils ont acquis à **50%** chacun. Ils remboursent un crédit dont le capital encore dû à la banque est de **70 000 €**.

Si Sandra veut garder la résidence principale, elle devra payer à David sa quote-part.

- Part du bien de chacun : **85 000 € (50% de 170 000 €)**.
- Part du crédit dû par chacun : **35 000 € (50% de 70 000 €)**.
- Montant de la soulte : **50 000 € (85 000 € - 35 000 €)**.

Pour garder le bien, Sandra doit donc financer :

- la soulte de David : **50 000 €**.
 - le rachat du crédit immobilier en cours : **70 000 €**.
 - les droits de mutation à titre onéreux (appelés indument frais de notaire) : **13 800 €****
- Soit une enveloppe de financement de 133 800 €.**



Des étapes clés pour réussir

La toute première chose à faire est de **réaliser l'estimation du bien**, car c'est elle qui permet de définir la soulte, avec la prise en compte du crédit s'il y en a encore un. Il est ensuite nécessaire de **prendre rendez-vous avec un notaire** qui réalisera un état liquidatif du patrimoine. C'est avec ce document que **le courtier pourra réaliser l'étude de financement**.

Nos conseils :

Si d'autres biens et crédits sont détenus par le couple, le courtier peut étudier l'ensemble des besoins et mettre en place des solutions globale, comme par exemple des crédits à la consommation, un véhicule. Car tout ce qui est en commun devra être partagé. **Parlez-en à votre courtier !**

Faites-vous accompagner par un expert, contactez-nous !

empruntis
Expert crédits et assurances

Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager.

Aucun versement, de quelque nature que ce soit, ne peut être exigé d'un particulier, avant l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent.

Empruntis l'agence - Orias 11062321 - COBSP-COA-MIOBSP (<http://www.orias.fr>) - 4 allée de Seine 93285 Saint Denis - RCS Bobigny 484182852 - Réseau d'agences franchisées juridiquement et financièrement indépendante. Consultez la liste de nos partenaires sur www.empruntis.com. Société soumise au contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR - site : <http://acpr.banque-france.fr>), 4 Place de Budapest - CS 92459 - 75436 Paris Cedex 09. L'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de dix (10) jours à compter de la réception de l'offre de financement. Si la vente immobilière est annulée en raison de la non-obtention du prêt immobilier, le vendeur doit rembourser les sommes versées. Crédit photo : ©Stock.Adobe.com/Victor zastol'skiy.